

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 13.873.457/0001-52)

**(Administrado pela Citibank Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012
e relatório dos auditores independentes**



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Cotistas
Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Examinamos as demonstrações financeiras do Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII (o "Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012, e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

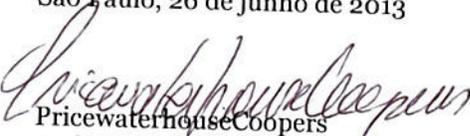
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

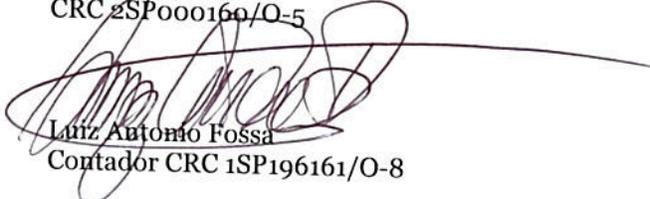
Ênfase

Garantia de rentabilidade

Conforme descrito na Nota 1, o Fundo conta com garantia de distribuição de rendimento mínimo mensal equivalente ao retorno de 0,95% ao mês durante o período de recebimento do prêmio de locação, calculado sobre o valor bruto da captação originada pela distribuição pública primária de cotas do Fundo, deduzido do preço de aquisição dos imóveis Campinas e Cuiabá. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

São Paulo, 26 de junho de 2013


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Luiz Antonio Fossa
Contador CRC 1SP196161/O-8

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais

ATIVO	Nota	31/12/2012
Circulante		
Disponibilidades		1
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Letras Financeiras do Tesouro	5	4.135
Cotas de Fundo de Investimento	5	3.270
		7.406
Não Circulante		
Realizável a longo prazo		
Letras Financeiras do Tesouro	5	32.447
Investimento		
Propriedades para Investimentos		
Terrenos	6	69.391
TOTAL DO ATIVO		109.244
PASSIVO	Nota	
Circulante		
Provisões e contas a pagar		189
Taxa de administração a pagar	7	20
		209
TOTAL DO PASSIVO		209
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Cotas integralizadas no período	9	75.250
(-) Gastos com colocação de cotas		(3.075)
Lucros/Prejuízos acumulados		36.860
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		109.035
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		109.244

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota

	<u>31/12/2012</u>
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	
Letras Financeiras do Tesouro	
Receita de juros	1.189
Ajuste ao valor justo	(83)
Cotas de Fundos de Investimento	
Valorização ao preço de mercado	1.476
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	<u>2.582</u>
Propriedades para Investimentos	
Receitas com prêmios de locação	5.662
Ajuste ao valor justo	36.695
Resultado Líquido de Propriedades para Investimentos	<u>42.357</u>
Despesas operacionais	(403)
Taxa de administração	(249)
Outras despesas administrativas	(60)
Despesa com serviços técnicos especializados	(79)
Taxa de fiscalização da CVM	(15)
Lucro líquido	<u>44.536</u>
Quantidade de cotas	<u>752.500</u>
Lucro líquido por cota	<u>59,18</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2012
 Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2011		75.250	(3.075)	(527)	71.648
Lucro líquido do exercício		-	-	44.536	44.536
Rendimentos Distribuídos	8	-	-	(7.149)	(7.149)
Em 31 de dezembro de 2012		75.250	(3.075)	36.860	109.035

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais

	Nota	31/12/2012
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de prêmios de locação e aluguel		5.662
Pagamento de taxa de administração		(246)
IR sobre Imóveis		(142)
Pagamento de despesas com serviços técnicos especializados		(46)
Pagamentos diversos		(80)
Pagamentos de despesas pré-operacionais		(28)
Caixa líquido das atividades operacionais		5.120
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Resgate de Cotas de Fundo		43.022
Aquisição de Cotas de Fundo		(4.949)
Aquisição de Letras Financeiras do Tesouro		(35.477)
Caixa líquido das atividades de investimento		2.596
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	8	
Rendimentos do exercício distribuídos		(7.149)
Rendimentos do exercício anterior distribuídos		(791)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(7.940)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		(224)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		225
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		1

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais**

1 Contexto operacional

O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 21 de dezembro de 2011 e efetuado sua primeira integralização de cotas em 8 de dezembro de 2011.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, (i) através da formalização dos instrumentos de aquisição, construção e/ou eventual adaptação de ativos alvo para posterior locação à Anhanguera Educacional Limitada (AELTDA), mediante a celebração de contratos de locação atípica; (ii) de títulos e valores mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a Anhanguera Educacional Participações S.A. (AESAPAR) como devedora, coobrigada e/ou fiadora; ou ainda, (iii) a realização de investimentos em ativos de investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O Fundo adquirirá ativos alvo que atendam aos interesses e aos critérios de elegibilidade do Fundo, e constituirá ou realizará adaptações e/ou reformas nos ativos alvo com a celebração de contratos atípicos de locação.

O Fundo recebe mensalmente a título de garantia de rentabilidade (prêmio de locação) 0,95% a.m. (garantia de distribuição de dividendo mínimo mensal), sobre o valor bruto da captação originada pela distribuição pública primária de cotas do Fundo, deduzido do preço de aquisição dos imóveis Campinas e Cuiabá, sendo que tal valor será (i) adicionado de todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento e (ii) subtraído da receita financeira líquida gerada pelo caixa do Fundo. A referida garantia é proporcionada pela Incorporadora AELTDA, devida desde 20 de dezembro de 2011 (data de lavratura da escritura pública dos Imóveis) até a conclusão definitiva da obra.

Adicionalmente, o Fundo recebe mensalmente a título de aluguel 0,95% a.m., sobre os custos totais para a (i) aquisição dos imóveis Campinas e Cuiabá e (ii) da posterior edificação dos imóveis Campinas e Cuiabá que foram efetivamente liberados à AELTDA, conforme definido nos Contratos de Locação Atípica. O referido aluguel é proporcionado pela Incorporadora AELTDA, devido desde 20 de dezembro de 2011 (data de lavratura da escritura pública dos Imóveis) até a conclusão definitiva da obra.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

O Fundo possui cotas negociadas em bolsa de valores.

**2 Apresentação das demonstrações financeiras
e principais práticas contábeis**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

**Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais**

Em função da primeira adoção da Instrução Normativa nº 516 de 29 de dezembro de 2011, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e de acordo com o artigo 30 da referida Instrução, essas demonstrações financeiras não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

As principais alterações nas práticas contábeis previstas pela Instrução CVM nº 516 estão relacionadas a seguir:

- (a) Investimentos em imóveis para renda - deixaram de ser registrados pelo custo de aquisição reduzido pela depreciação acumulada e apresentados em grupo de ativo permanente e passam a ser avaliados a valor justo e apresentados em rubrica "Propriedades para investimentos" no ativo não circulante.
- (b) Investimentos em instrumentos financeiros - passaram a ser classificados consoante os mesmos critérios definidos para as companhias abertas: em ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis. Estes dois últimos avaliados ao valor de custo amortizado.
- (c) Custos de colocação/distribuição de cotas - passaram a ser registrados de forma destacada em conta redutora de patrimônio líquido.

A Administração do Fundo não reconheceu os efeitos das mudanças nas práticas contábeis nos saldos de abertura do exercício de 2012 e referentes à avaliação de valor justo dos imóveis para renda por ser considerado imaterial devido ao estágio inicial do empreendimento. Durante 2012 foi efetuada a avaliação de valor justo dos imóveis para renda acima e os impactos reconhecidos no resultado do exercício (Nota 6).

**3 Resumo das principais políticas
contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Dentre as diretrizes referidas destacamos a seguir, as principais práticas adotadas pelo Fundo:

(a) Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

(b) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

**Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012**
Em milhares de reais

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- . Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado) - essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- . Disponibilidades - saldos de caixa e depósitos à vista.
- . Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio - instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

(c) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(d) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários.

**Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012**
Em milhares de reais

(e) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

(f) Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- . Valor justo dos instrumentos financeiros e dos imóveis para renda - o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores e dos imóveis para renda, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.
- . Valor justo das propriedades para investimento - conforme na Nota 3(e), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro de fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

As políticas contábeis descritas nas Notas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "Classificação dos instrumentos financeiros" e "Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

(g) Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- . Nível 1 - o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- . Nível 2 - o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

**Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais**

- . Nível 3 - se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A classificação dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada nas Notas 5 e 6.

(h) Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

4 Riscos

Os principais fatores de riscos, dentre outros contidos no Regulamento do Fundo, são:

(a) Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(b) Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos ativos-alvo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos ativos-alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos-alvo. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(c) Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente

**Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais**

concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

(d) Riscos macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

(e) Riscos do prazo

Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

(f) Riscos de crédito

Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos ativos-alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte da AELTDA e/ou de terceiros, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação Atípica, sem que a renovação seja feito junto à AELTDA, ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

(g) Risco imobiliário

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel; e (v) restrições de infraestrutura/ serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(h) Riscos de crédito relacionado à AELTDA e aos futuros locatários, conforme aplicável

Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos ativos-alvo para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais

aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica a serem firmados e/ou dos contratos de locação que venham a ser eventualmente firmados no âmbito da Lei nº 8.245/91, caso aplicável. Além disso, no que se refere ao Prêmio de Locação, o Fundo estará exposto ao risco de não pagamento por parte da AELTDA e da AESAPAR, fiadora da AELTDA, da obrigação firmada no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação. A AELTDA e AESAPAR, em razão de suas atividades, estarão sujeitas aos riscos gerais associados ao mercado universitário. Adicionalmente, a AELTDA e AESAPAR são partes de vários contratos financeiros, muitos dos quais contendo obrigações restritivas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações poderá acarretar o vencimento antecipado de suas dívidas e problemas de liquidez. Assim sendo, a capacidade da AELTDA e AESAPAR de cumprirem suas obrigações assumidas perante o Fundo poderá ser afetada por efeitos adversos em suas atividades ou descumprimento de outras obrigações contratuais previamente assumidas.

5 Aplicações financeiras

São apresentadas por:

De natureza não imobiliária

(a) Letras Financeiras do Tesouro - Nível 1

<u>Emissor</u>	<u>Data da aplicação</u>	<u>Data do vencimento</u>	<u>Índice</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor contábil</u>
Tesouro Nacional	8 de junho de 2012	7 de setembro de 2013	SELIC	765	4.135
Tesouro Nacional	8 de junho de 2012	7 de setembro de 2016	SELIC	4.000	21.635
Tesouro Nacional	8 de junho de 2012	7 de setembro de 2014	SELIC	2.000	10.812
					<u>36.582</u>

(b) Cotas de fundos de investimento - Nível 2

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimentos estão apresentada na demonstração do resultado em "Cotas de fundos de investimento - valorização a preço de mercado", pelo seu valor líquido.

Em 31 de dezembro de 2012, as cotas de fundos de investimento estão compostas por cotas do Citi Cash Blue Fundo de Investimento Referenciado DI no montante de R\$ 3.270. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

**Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais**

A rentabilidade do Citi Cash Blue Fundo de Investimento Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos - títulos de emissão de instituições financeiras e títulos públicos federais.

6 Propriedades para investimentos

Descrição do empreendimento

- (a) Propriedade: terreno situado no bairro Nossa Senhora Aparecida, no município de Cuiabá - MT, registrado junto ao 5º Serviço Notarial e registro de imóveis de Cuiabá sob a matrícula nº 76.916. Endereço: Avenida Fernando Corrêa da Costa, s/nº, Cuiabá - Mato Grosso. Data de aquisição: 20 de dezembro de 2011. Metragem: Área terreno - 25.000 m².
- (b) Propriedade: terreno situado no bairro de Ipassurama, no município de Campinas - SP, registrado junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP sob matrículas nºs 163.278 e 163.279. Endereço: Avenida John Boyd Dunlop, s/nº, Campinas - São Paulo. Data de aquisição: 20 de dezembro de 2011. Metragem: Área terreno - 96.435,16 m².

Composição do imóvel

Imóveis em uso	32.696
Ajuste ao valor justo	<u>36.695</u>
Saldo do imóvel para renda	<u><u>69.391</u></u>

Em 31 de dezembro de 2012, o valor justo das propriedades estão suportados, por laudo de avaliação, datados de fevereiro e abril de 2013, respectivamente, ambos com data de referência de janeiro de 2013, emitidos pela Colliers International do Brasil.

Para a avaliação deste imóvel, a empresa avaliadora utilizou o método de renda, ajustado pelo Administrador considerando os custos das edificações projetadas.. Para os imóveis avaliados, existe um contrato built-to-suit, onde o Fundo (proprietário do terreno) se dispõe a construir o empreendimento (com auxílio de uma construtora a ser contratada, para executar as obras de construção do Empreendimento) e, dessa forma, alugar para o locatário, cobrando um valor de locação por um período estabelecido de 180 meses contados a partir da data da lavratura entre as partes da escritura pública, independente da prévia ou posterior conclusão da obra. Dessa forma, o valor das propriedades foi obtido por meio da utilização de um fluxo de caixa projetado ao longo de 20 anos, descontado a valor presente pela taxa de risco (mercado imobiliário, empreendimento, fatores macroeconômicos) que variaram entre 9,90% a.a. e 10% a.a. e os impactos dos custos das edificações acima.

7 Taxa de administração

O administrador recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração e custódia de 0,37% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, remuneração que paga mensalmente, até o 5º (quinto) 12 de 14

**Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais**

dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual inclui: (i) taxa de administração e custódia e (ii) taxa de gestão. Observando-se o valor mínimo da taxa de administração e custódia de R\$ 15 (quinze mil reais) mensais, corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M.

A despesa correspondente, no montante de R\$ 249, está apresentada na demonstração do resultado em "Despesas operacionais - taxa de administração".

**8 Política de distribuição dos resultados e
garantia de rentabilidade**

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10^o (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Entretanto, no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, optou por distribuir aos cotistas R\$ 7.149, conforme decisão do Gestor.

O valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 9,50.

9 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Está composto de 1^a emissão sendo a 1^a série de 752.500 cotas, já integralizadas, com valor de R\$ 100,00 por cota, totalizando o valor R\$ 75.250.

10 Rentabilidade

O valor patrimonial da cota em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 144,90. A rentabilidade do Fundo no exercício foi de 61,81% e o percentual médio distribuído por cota é de 0,95%.

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio do exercício, no valor de R\$ 72.055.

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Citibank Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais

11 Encargos debitados ao Fundo

<u>Encargos</u>	<u>2012</u>	
	<u>Reais</u>	<u>Percentual</u>
Taxa de administração	(249)	0,35
Despesa com serviços técnicos	(79)	0,11
Taxa de fiscalização CVM	(15)	0,02
Outras despesas	(60)	0,08
	<u>(403)</u>	<u>0,56</u>

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio no período, no valor de R\$ 72.055.

12 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras (LFTs e fundos de investimento) de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB nº 1.022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

13 Outras informações

(a) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

(b) Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

(c) Cotas negociadas na Bolsa

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2012, realizada em 28 de dezembro de 2012, com valor da cota de R\$ 119,80.

* * *