

# **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 2013**

**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 pelo 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 2013, 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 a 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.

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

2



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

### **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 2013, 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.

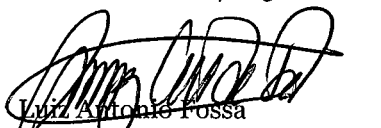
### **Ênfase**

#### **Garantia de rentabilidade**

Conforme descrito na Nota 5, o Fundo conta com garantia de distribuição de rendimento mínimo mensal equivalente ao retorno de 0,95% ao mês durante determinado período de recebimento do prêmio de locação, 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, 28 de março de 2014.

  
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 2013 e 2012

Em milhares de reais

<b>ATIVO</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Circulante</b>		
Disponibilidades	2	1
<b>Aplicações Financeiras</b>		
<b>De natureza não imobiliária</b>		
Letras Financeiras do Tesouro	11.561	4.135
Cotas de Fundo de Investimento	1.066	3.270
Prêmio de locação a receber	395	-
	<b>13.024</b>	<b>7.405</b>
<b>Não Circulante</b>		
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		
<b>Aplicações Financeiras</b>		
<b>De natureza não imobiliária</b>		
Letras Financeiras do Tesouro	27.244	32.447
<b>Investimento</b>		
<b>Propriedades para investimento</b>		
Imóveis	69.991	69.391
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>110.259</b>	<b>109.244</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Circulante</b>		
Provisões e contas a pagar	438	189
Taxa de administração a pagar	31	20
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>469</b>	<b>209</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
Cotas integralizadas	75.250	75.250
(-) Gastos com colocação de cotas	(3.075)	(3.075)
Ajuste de avaliação ao valor justo	37.295	36.695
Lucros acumulados	320	165
<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>109.790</b>	<b>109.035</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>110.259</b>	<b>109.244</b>

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		
<b>Letras Financeiras do Tesouro</b>		
Receita de juros	2.486	1.188
Ajuste ao valor justo	33	(83)
<b>Cotas de Fundos de Investimento</b>		
Ajuste a valor justo	140	1.476
<b>Resultado Líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<u>2.659</u>	<u>2.582</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>		
Receitas com prêmios de locação	6.463	5.662
Ajuste ao valor justo	600	36.695
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>	<u>7.063</u>	<u>42.357</u>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(871)</b>	<b>(403)</b>
Taxa de administração	(321)	(249)
Auditoria e Custódia	(91)	(60)
Consultoria imobiliária e jurídica	(37)	(79)
Taxa de fiscalização da CVM	(19)	(51)
Outras despesas	(403)	(15)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<u>8.851</u>	<u>44.536</u>
<b>Quantidade de cotas</b>	752.500	752.500
<b>Lucro líquido por cota</b>	11,76	59,18

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Ajuste de avaliação ao valor justo</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>75.250</b>	<b>(3.075)</b>	-	<b>(527)</b>	<b>71.648</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	44.536	44.536
Ajuste a valor justo - propriedade para investimento	-	-	36.695	(36.695)	-
Rendimentos distribuídos	-	-	-	(7.149)	(7.149)
<b>Em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>75.250</b>	<b>(3.075)</b>	<b>36.695</b>	<b>165</b>	<b>109.035</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	8.851	8.851
Ajuste a valor justo - propriedade para investimento	-	-	600	(600)	-
Rendimentos distribuídos	-	-	-	(8.096)	(8.096)
<b>Em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>75.250</b>	<b>(3.075)</b>	<b>37.295</b>	<b>320</b>	<b>109.790</b>

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) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

**Em milhares de reais**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de prêmios de locação	6.068	5.662
Pagamento de taxa de administração	(310)	(246)
Pagamento de despesas com serviços técnicos especializados	(258)	(46)
Outros	(43)	(250)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>5.457</u>	<u>5.120</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Resgate de Cotas de Fundo	12.729	43.022
Aquisição de Cotas de Fundo	(10.385)	(4.949)
Aquisição de Letras Financeiras do Tesouro	(4.022)	(35.477)
Resgate de Letras Financeiras do Tesouro	4.318	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u>2.640</u>	<u>2.596</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos pagos no exercício	(8.096)	(7.940)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u>(8.096)</u>	<u>(7.940)</u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	1	(224)
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<u>1</u>	<u>225</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<u><u>2</u></u>	<u><u>1</u></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.)**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações**  
**financeiras em 31 de dezembro de 2013 e 2012**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

---

**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.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do consultor imobiliário, do comitê de investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

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.

**3 Resumo das principais práticas 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) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações financeiras é o Real. Todo ativo e passivo que venha a ser calculado em moeda estrangeira sofrerá a conversão para Real para efeito de contabilização.



**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 2013 e 2012**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

---

**b) Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. O Fundo considerada equivalentes de caixa depósitos bancários e as aplicações interfinanceiras de liquidez, quando existentes.

**c) Mensuração dos ativos financeiros de natureza não imobiliária 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.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados por seus respectivos administradores.

**d) 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.

**e) Outros Ativos e Passivos (circulantes e não circulantes)**

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

Os lançamentos em rubricas contábeis de passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

**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 2013 e 2012**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

---

**f) Classificação dos instrumentos financeiros**

I. Data de reconhecimento:

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

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 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 financeiros:

Instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento Títulos Públicos e demais Títulos Privados.

**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 2.

**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 2013 e 2012**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

---

. 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 516/11.

A classificação dos ativos financeiros e propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo estão divulgadas nas notas 4 e 5, respectivamente.

**h) Apuração do resultado**

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

**i) Estimativas 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:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, 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. As políticas contábeis relacionadas aos ativos financeiros apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "Apuração do resultado" e "mensuração dos ativos" financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: 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 do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 5.

**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 2013 e 2012**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

**4 Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária**

São apresentadas por:

a) Letras Financeiras do Tesouro: Nível 1

Os valores de emissão das LFTs foram atualizados pela variação da taxa SELIC média (da data de emissão até 31 de dezembro de 2013). Os valores apurados foram descontados pela taxa de ágio/deságio, para as respectivas datas de vencimento dos papéis, apuradas no mercado secundário e divulgadas pela ANBIMA.

<b>Emissor</b>	<b>Dt Aplicação</b>	<b>Dt Vencto</b>	<b>Índice</b>	<b>Qtde</b>	<b>2013 Valor Contábil</b>
Tesouro Nacional	08/06/2012	01/03/2018	Selic	700	4.106
Tesouro Nacional	08/06/2012	07/09/2016	Selic	4.000	23.138
Tesouro Nacional	08/06/2012	07/09/2014	Selic	2.000	11.561
<b>Total</b>				<b>6.700</b>	<b>38.805</b>

<b>Emissor</b>	<b>Dt Aplicação</b>	<b>Dt Vencto</b>	<b>Índice</b>	<b>Qtde</b>	<b>2012 Valor Contábil</b>
Tesouro Nacional	08/06/2012	07/09/2013	Selic	765	4.135
Tesouro Nacional	08/06/2012	07/09/2016	Selic	4.000	21.635
Tesouro Nacional	08/06/2012	07/09/2014	Selic	2.000	10.812
<b>Total</b>				<b>6.765</b>	<b>36.582</b>

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.

Em 31 de dezembro de 2013, as cotas de fundos de investimento estão compostos por cotas do Citi Cash Blue Fundo de Investimento Referenciado DI no montante de R\$ 1.066 (31.12.2012 - R\$ 3.270). As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimentos estão apresentadas na Demonstração do Resultado em “Cotas de fundos de investimento – Ajuste a valor justo”, pelo seu valor líquido.

**5 Propriedades para investimento – Nível 3**

Avaliação de valor justo através de laudo de avaliação elaborado de por avaliador independente – Colliers International, elaboradas conforme a NBR 14653-2 Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). A Colliers é líder de mercado em consultoria imobiliária atuando em diversos segmentos.

**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 2013 e 2012**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

---

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 iniciado em dezembro de 2011. A partir do 180º mês projetou-se um novo contrato de 5 anos, a valor de mercado. 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 9,50% a.a. e 10% a.a. (2012 – entre 9,90% aa. e 10% a.a.) e os impactos dos custos das edificações acima.

**Descrição dos empreendimentos**

- (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 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 m<sup>2</sup>.

Em 31 de dezembro de 2013, o valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado em 10 de dezembro de 2013, formalmente aprovado pela administração em dezembro de 2013.

- (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 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 m<sup>2</sup>.

Em 31 de dezembro de 2013, o valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado em 10 de novembro de 2013, formalmente aprovado pela administração em dezembro de 2013.

**Composição do valor justo:**

	<b>2013</b>			<b>2012</b>
	<b>Cuiabá</b>	<b>Campinas</b>	<b>Total</b>	<b>Total</b>
Imóveis para renda	23.709	45.682	69.391	32.696
Ajuste ao valor justo	-	600	600	36.695
<b>Saldo do imóvel para renda</b>	<b>23.709</b>	<b>46.282</b>	<b>69.991</b>	<b>69.391</b>

• **Prêmio 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.

As receitas correspondentes, no montante de R\$ 6.463 (2012 – R\$ 5.662) estão apresentadas na Demonstração do resultado em “Propriedade para investimento – Receitas com prêmios de locação”.

**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 2013 e 2012**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

---

**6 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 esta 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 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.

**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 2013 e 2012**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

---

**(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 feita 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 alugueis no futuro ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio-econômicas 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 influencia 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 aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos alugueis 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.

O Administrador e o Gestor utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a Carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em cuidadosos processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

**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 2013 e 2012**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

---

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, apesar de o Administrador e o Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**7 Taxa de administração**

O administrador recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração de 0,37% ao ano observado o valor mínimo de R\$ 15 (quinze mil reais) mensais, corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M. A taxa de administração incide sobre o patrimônio líquido do Fundo, e é calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido e inclui os serviços de custódia do Fundo.

A despesa correspondente, no montante de R\$ 321 (2012 - R\$ 249), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Despesas operacionais - taxa de administração".

**8 Serviços de gestão, custódia, tesouraria, controladoria e outros serviços contratados**

Os serviços de custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Os serviços de gestão da carteira do Fundo são realizados pela XP Gestão de Recursos Ltda.

**9 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 10º (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 por 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 2013, foi distribuído aos cotistas R\$ 8.096 (2012 - R\$ 7.149 e 2011 - R\$ 791), conforme decisão do Gestor.

O valor médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído sobre a quantidade de cotas integralizadas foi de R\$ 10,76 (2012 - R\$ 9,50).



**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 2013 e 2012**  
**Em milhares de reais, exceto quando indicado**

---

**10 Patrimônio líquido**

**Cotas de investimento**

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos. O patrimônio líquido do Fundo está composto de 1ª emissão sendo a 1ª série de 752.500 cotas, já integralizadas, com valor de R\$ 100,00 por cota, totalizando o valor R\$ 75.250 (2012 - R\$ 75.250). Não há resgate de cotas exceto pela liquidação do Fundo.

**11 Rentabilidade**

O valor patrimonial da cota em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 145,90 (2012 - R\$ 144,90). A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (apurada com base na evolução do valor da cota do último dia de cada exercício, desconsiderando o efeito das amortizações ocorridas, quando aplicável), foi de 9,36% (2012 - 61,81%).

**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 1022 de 05 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 32º 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 2013, 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 S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida em 30 de dezembro de 2013, com valor da cota de R\$ 116,50 (em 28 de dezembro de 2012 - R\$ 119,80).

\* \* \*