

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº13.873.457/0001-52)

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

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2014

e relatório dos auditores independentes



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e 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 ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014, 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 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 regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, 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 pelos auditores 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 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 fins de 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 do Fundo, 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.



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

Opinião

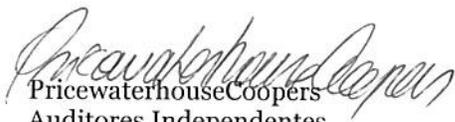
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2014 e o desempenho das suas operações e os fluxos de caixa do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

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, 31 de março de 2015


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Luiz Antonio Fossa
Contador CRC 1SP196161/O-8

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 13.873.457/0001-52

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

CNPJ: 33.868.597/0001-40

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais

| ATIVO | 2014 | 2013 |
|--|----------------|----------------|
| Circulante | 2.846 | 13.024 |
| Disponibilidades | 239 | 2 |
| Banco Citibank S.A. | 239 | 2 |
| Ativos Financeiros | 2.072 | 12.627 |
| De natureza não imobiliária | 2.072 | 12.627 |
| Cotas de fundos de investimento - ICVM 409 | 2.072 | 1.066 |
| Letras do Tesouro Nacional - LTN | - | 11.561 |
| Outros valores a receber | | |
| Prêmio de locação a receber | 535 | 395 |
| Não Circulante | 110.809 | 97.235 |
| Ativos Financeiros | 37.918 | 27.244 |
| De natureza não imobiliária | 37.918 | 27.244 |
| Letras Financeiras do Tesouro - LFT | 37.918 | 27.244 |
| Investimento | 72.891 | 69.991 |
| Propriedades para investimento | 72.891 | 69.991 |
| Imóveis acabados | 72.891 | 69.991 |
| TOTAL DO ATIVO | 113.655 | 110.259 |
| PASSIVO | | |
| Circulante | 750 | 469 |
| Taxa de administração | 34 | 31 |
| Taxa de consultoria e custódia | 3 | - |
| Provisões e contas a pagar | 6 | 438 |
| Rendimentos a distribuir | 707 | - |
| TOTAL DO PASSIVO | 750 | 469 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 72.175 | 72.175 |
| Cotas integralizadas | 75.250 | 75.250 |
| (-) Gastos com colocação de cotas | (3.075) | (3.075) |
| Lucros acumulados | 40.730 | 37.615 |
| TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 112.905 | 109.790 |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 113.655 | 110.259 |

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

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 13.873.457/0001-52

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

CNPJ: 33.868.597/0001-40

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|-----------------------------|----------------------------|
| Propriedades para investimento | | |
| Prêmio de locação | 5.932 | 6.463 |
| Ajuste ao valor justo | 2.900 | 600 |
| Resultado líquido das propriedades para investimento | <u>8.832</u> | <u>7.063</u> |
| Ativos financeiros de natureza não imobiliária | | |
| Letras Financeiras do Tesouro - LFT | <u>3.462</u> | <u>2.519</u> |
| Receita de juros | 3.461 | 2.486 |
| Ajuste ao valor justo | - | 33 |
| Resultado na venda | 1 | - |
| Cotas de fundos de investimento - ICVM 409 | <u>152</u> | <u>140</u> |
| Valorização / desvalorização de cotas de fundos de investimento - ICVM 409 | 152 | 140 |
| Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária | <u>3.614</u> | <u>2.659</u> |
| Outras receitas e despesas | | |
| Despesas com taxa de administração | (381) | (321) |
| Consultoria imobiliária e jurídica | (59) | (37) |
| Despesas com custódia de títulos | (9) | (91) |
| Taxa de fiscalização da CVM | (23) | (19) |
| Outras receitas e despesas | 307 | (403) |
| Resultado líquido de outras receitas e despesas | <u>(165)</u> | <u>(871)</u> |
| Resultado líquido do exercício | <u><u>12.281</u></u> | <u><u>8.851</u></u> |

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

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 13.873.457/0001-52

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

CNPJ: 33.868.597/0001-40

Demonstração da mutação do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Em milhares de reais

| | <u>Cotas Integralizadas</u> | <u>Gasto com colocação de cotas</u> | <u>Lucros Acumulados</u> | <u>Total</u> |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------|
| Em 31 de dezembro de 2012 | 75.250 | (3.075) | 36.860 | 109.035 |
| Distribuição de rendimentos | - | - | (8.097) | (8.097) |
| Resultado líquido do exercício | - | - | 8.851 | 8.851 |
| Em 31 de dezembro de 2013 | 75.250 | (3.075) | 37.614 | 109.789 |
| Distribuição de rendimentos | - | - | (9.165) | (9.165) |
| Resultado líquido do exercício | - | - | 12.281 | 12.281 |
| Em 31 de dezembro de 2014 | 75.250 | (3.075) | 40.730 | 112.905 |

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

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 16.802.320/0001-03

(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 33.868.597/0001-40

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013
Em milhares de reais

| | 2014 | 2013 |
|--|----------------|----------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Recebimento de prêmio de locação | 5.792 | 6.068 |
| Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM 409 | (23.438) | (10.385) |
| Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 409 | 22.584 | 12.729 |
| Compra de títulos públicos federais | (10.011) | (4.022) |
| Venda de títulos públicos federais | 14.359 | 4.318 |
| Pagamento de despesas com taxa de administração | (378) | (310) |
| Pagamento de outras despesas administrativas | (26) | - |
| Pagamento de despesas com prestadores de serviços | (158) | (258) |
| Pagamento de despesas tributárias | (5) | - |
| Demais pagamentos e recebimentos | (24) | (42) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | 8.695 | 8.098 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | |
| Rendimentos pagos | (8.458) | (8.097) |
| Caixa líquido das atividades de financiamento | (8.458) | (8.097) |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | 237 | 1 |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício | 2 | 1 |
| Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício | 239 | 2 |

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 às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII, iniciou suas atividades em 08 de dezembro de 2011. 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, conforme definido em seu regulamento.

O Fundo é destinado ao público em geral.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário 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.

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM no 516/11 consubstanciada pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 30/03/2015, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo.

3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Caixa e equivalente 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 considera equivalentes de caixa depósitos bancários.

b. Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Em geral, os instrumentos 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 instrumentos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

quando de sua alienação, ou pelo seu custo amortizado.

c. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registrados inicialmente pelo seu valor de aquisição. 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 a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e 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).

e. Apuração de valor justo

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.

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

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

. 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.

f. Contas a receber de clientes

São registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de variação monetária em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste.

g. Apuração do resultado

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência.

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos públicos – Valor justo - Nível 1

A natureza, o nível da hierarquia de mensuração, a quantidade, o valor justo, e as faixas de vencimento dos instrumentos financeiros de natureza não imobiliária classificados como títulos para negociação em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 eram os seguintes:

| Descrição | Nível | Quantidade | Valor justo em 31/12/2014 | Vencimento | | Valor justo em 31/12/2013 |
|-------------------------------------|----------|--------------|---------------------------|--------------|-------------------|---------------------------|
| | | | | Até 12 meses | Acima de 12 meses | |
| Letras Financeiras do Tesouro (LFT) | 1 | 5.934 | 37.918 | - | 37.918 | 38.805 |
| Total | 1 | 5.934 | 37.918 | - | 37.918 | 38.805 |

Os valores de emissão das LFTs foram atualizados pela variação da taxa SELIC média (da data de emissão até 31 de dezembro de 2014). 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.

As metodologias adotadas para definição do valor justo visam à atualização dos ativos, integrantes da carteira do Fundo por uma estimativa mais próxima possível dos valores efetivamente praticados no mercado financeiro.

a) Cotas de fundos de investimento – Valor justo – Nível 2

O Fundo mantém em sua carteira investimento nas seguintes cotas de fundos de investimento:

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

| | 2014 | | 2013 | |
|---|-------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | Quantidade | Valor justo | Quantidade | Valor justo |
| Fundos Referenciados | | | | |
| XP Referenciado Fundo de Investimento Referenciado DI | 1.551.440 | 2.072 | - | - |
| Citi Cash Blue Fundo de Investimento Referenciado DI | | | 731.194 | 1.066 |
| Total | <u>1.551.440</u> | <u>2.072</u> | <u>731.194</u> | <u>1.066</u> |

O patrimônio do XP Referenciado Fundo de Investimento Referenciado DI e o Citi Cash Blue Fundo de Investimento Referenciado DI é constituído preponderantemente por títulos públicos.

As cotas de fundos de investimento em que o Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII aplica seus recursos, são atualizados diariamente pelo valor divulgado pelos seus respectivos administradores.

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 investimento estão apresentadas na demonstração do resultado dos exercícios em “Cotas de fundos –ICVM 409 - Valorização/desvalorização de cotas de fundos de investimento – ICVM 409”.

5 Propriedades para investimento

a) Descrição

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2014 e 2013 são:

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Descrição: Terreno situado no bairro de Ipassurama, no município de Campinas – SP

Endereço: Avenida John Boyd Dunlop, s/nº, Campinas, São Paulo.

Data de aquisição: 20/12/2011

Metragem área total: 96.435,16 m².

Descrição: Terreno situado no bairro Nossa Senhora Aparecida, no município de Cuiabá – MT

Endereço: Avenida Fernando Corrêa da Costa s/no., Cuiabá, Mato Grosso

Data de aquisição: 20/12/2011

Metragem área total: 25.000 m²

| Composição do imóvel: | 2014 | | 2013 | |
|----------------------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | Cuiabá | Campinas | Cuiabá | Campinas |
| Imóveis em uso | 23.709 | 46.282 | 23.709 | 45.682 |
| Ajuste a valor justo | 1.700 | 1.200 | - | 600 |
| Total - imóvel para renda | 25.409 | 47.482 | 23.709 | 46.282 |

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para execução desse serviço foi contratada a empresa Colliers Internacional.

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo da propriedade para investimento em 2014 e 2013 foi a seguinte:

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 8,5% ao ano e 9% ao ano (2013 – entre 9,50% ao ano e 10% ao ano) e os impactos dos custos das edificações acima.

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 o valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado em 31 de outubro de 2014 e 10 de dezembro de 2013, formalmente aprovados pela Administração em dezembro de 2014 e de 2013, respectivamente.

- **Prêmio de locação**

O Fundo recebe mensalmente a título de garantia de rentabilidade (prêmio de locação) 0,95% ao mês (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.

6 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações de valor do(s) imóveis, bem como risco de crédito relacionado aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

O Administrador e o Gestor utilizam no gerenciamento desses riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações, laudos técnicos e informações de mercado que afetam o desempenho dos ativos que compõem a carteira, bem como modelos de gestão de ativos que se traduzem em processos de investimento e de avaliação dos riscos, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Adicionalmente, o Administrador e o Gestor acompanham a gestão da governança corporativa dos empreendimentos imobiliários.

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 desta forma, apesar do Administrador e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

7 Emissões, resgate e amortização de cotas

O patrimônio líquido do Fundo está composto por 1ª emissão sendo a 1 série de 752.500 cotas, já integralizada, com valor de R\$ 100,00 por cota, totalizando o valor R\$ 75.250 (2013 - R\$ 75.250).

Não houve emissão de novas cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

As cotas serão resgatadas apenas no encerramento do Fundo.

O Fundo pode amortizar suas cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos ativos imobiliários do Fundo e/ou da alienação dos ativos imobiliários.

Não houve amortização de cotas no exercício.

8 Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas na BM&F Bovespa - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, nomeadas por "AEFII1", sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2014 com valor da cota de fechamento de R\$ 105,29 (R\$ 116,50 em 30 de dezembro de 2013).

| Data | Valor da Cota (*) |
|------------|-------------------|
| 31/12/2013 | 116,50 |
| 31/01/2014 | 103,00 |
| 28/02/2014 | 112,70 |

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

| | |
|------------|--------|
| 31/03/2014 | 109,00 |
| 30/04/2014 | 113,85 |
| 30/05/2014 | 113,75 |
| 30/06/2014 | 114,50 |
| 31/07/2014 | 115,90 |
| 29/08/2014 | 114,64 |
| 30/09/2014 | 115,82 |
| 31/10/2014 | 112,00 |
| 28/11/2014 | 107,04 |
| 30/12/2014 | 105,29 |

(*) Cotação da BM&FBOVESPA com base na última negociação da cada mês.

9 Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo em 31 de dezembro de 2014 e 2013 foram os seguintes:

| Mês | Patrimônio Líquido médio | Valor da cota - R\$(*) | Rentabilidade % (**) | |
|--------|--------------------------|------------------------|----------------------|--|
| | | | Acumulada (%) | |
| dez/14 | 110.230 | 150,040027 | 11,19 | |
| dez/13 | 109.160 | 145,899765 | 9,36 | |

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do mês.

| Informações referentes aos exercícios | 2014 | 2013 |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Rentabilidade do Fundo | 11,19 % | 9,36% |
| Patrimônio líquido médio | 110.230 | 109.160 |

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

10 Política de distribuição de resultados

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, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10o (décimo) dia útil do mês subsequente ao do 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 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Os rendimentos distribuídos no exercício foram calculados considerando a seguinte base de cálculo:

| | |
|--|--------------|
| Lucros auferidos segundo regime de caixa | 8.695 |
| <hr/> | |
| Base de distribuição de rendimentos | <u>8.695</u> |
| Total Distribuído | <u>9.165</u> |
| Percentual Distribuído | 105% |

11 Custódia dos títulos em carteira

Os títulos públicos são registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), e as cotas de fundos de investimento na CETIP S.A. – Mercados Organizados ou na Câmara de Liquidação e Custódia da BM&FBOVESPA S.A.- Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ou junto a seus administradores.

12 Serviços de gestão, custódia, tesouraria, controladoria e outros serviços contratados

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

13 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\$ 381 (2013 - R\$ 321), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Despesas operacionais - taxa de administração".

14 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgão reguladores, as seguintes informações:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

(a) O valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período.

(b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV- até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

(a) demonstração dos fluxos de caixa do período;

(b) o relatório do administrador, observado o disposto no §2º; e

V Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do administrador, elaborado de acordo com a instrução CVM no 472 - artigo 39 e o parecer do auditor independente.

15 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 de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 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 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.

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

16 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Independência do Auditor

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 2014, 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.

17 Demandas judiciais

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

* * *

Aecio Antônio de Campos Pinto
Diretor

Keila Fabiana Cunha
Contador CRC 1SP294967/O-9