



AESAPAR FII (AEFIII)

Investimentos Imobiliários

OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

O Aesapar FII tem como objetivo auferir ganhos pelo desenvolvimento de projetos imobiliários Ltda., mediante a celebração de contratos atípicos de locação (os termos e condições especificados no Anexo II do Regulamento).

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, tais como:

- (i) títulos públicos federais;
- (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos;
- (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha, incluindo certificados de depósito bancário (CDB);
- (iv) letras de crédito imobiliário (LCI);
- (v) cotas de fundos de investimento de liquidez diária, e
- (vi) quaisquer outros valores mobiliários, desde que ("Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com os Ativos Imobiliários "Ativos").

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de dezembro, a negociação envolvendo a permuta dos ativos (terrenos) do Fundo para ativos performados da Kroton avançou, mas ainda não foi concluída. Qualquer nova informação, será divulgada ao mercado via Fato Relevante e/ou Relatório Gerencial conforme exige a legislação de Fundos Imobiliários (ICVM 472).

A distribuição de rendimentos do Fundo se manteve em R\$ 1,22/cota, o que representa um Dividend Yield anualizado de 9,60% a.a., com base na cota em 31/12/2018.

BREVE HISTÓRICO DO FUNDO

O Fundo foi constituído com o objetivo de adquirir imóveis para posterior locação à Anhanguera Educacional, e em 30 de junho de 2011 foram firmados contratos entre o Fundo e a AELTDA, tais Contratos de Locação e seus respectivos aditivos encontram-se em plena vigência, possuindo prazo de duração de 180 (cento e oitenta) meses, com término em 2026, de característica atípica contados a partir da data da lavratura entre as partes da escritura pública de aquisição dos Imóveis. Com a incorporação das ações da AESAPAR, em 2014, a KROTON passou a ser a detentora indireta de todas as unidades educacionais administradas pelo Grupo Anhanguera. Em virtude desse fato, segundo informado pela KROTON, e dentro do processo de integração dos dois grupos, está em curso a reavaliação de sua estratégia imobiliária em cada uma das praças em que atua, desta forma, já foi informado pela KROTON que não haverá de fato "os imóveis acabados", tendo em vista que os rendimentos hoje pagos aos cotistas, são provenientes do aluguel contratual pago pelos mesmos.

Diante desse cenário, a KROTON e o Gestor vêm trabalhando na busca de opções de outros imóveis que satisfaçam os critérios de elegibilidade estabelecidos no Regulamento do Fundo, com características equivalentes aos Imóveis atuais. É consenso entre a KROTON e o Gestor que os novos imóveis deverão já estar edificadas e ser operacionais no momento da substituição. Em comunicação endereçada à Instituição Administradora, datada de 22 de Abril de 2015, a KROTON reforçou o seu total comprometimento com o interesse dos cotistas e do Fundo e com a manutenção das premissas econômicas que nortearam o investimento no Fundo. A KROTON destacou também que, não obstante a existência das tratativas sobre eventual substituição dos Imóveis, manter-se-á absolutamente adimplente com o cumprimento de todas as obrigações pecuniárias (contratuais) assumidas pela KROTON, na qualidade de sucessora do Grupo Anhanguera, perante o Fundo como vem de fato, ocorrendo.

No mês de Junho essa administradora realizou uma reunião comercial com a equipe de finanças da Kroton, onde foi apresentada a proposta formal para a permuta dos ativos, essa proposta encontra-se em análise pelos mesmos bem como as discussões acerca deste tema.

DADOS DO FUNDO

	dez/18	dez/17	dez/17
Valor da Cota	R\$ 159,00	R\$ 160,04	R\$ 160,04
Quantidade de Cotas	752.502	752.500	752.500
Valor de Mercado	R\$ 119.647.818	R\$ 120.430.100	R\$ 120.430.100

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.511.207	R\$ 55.376.235	R\$ 55.376.235
Giro (% de cotas negociadas)	2,99%	47,92%	47,92%
Presença em Pregões	100%	99%	99%

RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 808.449	R\$ 9.714.177	R\$ 9.714.177
Receita Financeira	R\$ 161.264	R\$ 2.338.389	R\$ 2.338.389
Despesas	-R\$ 69.121	-R\$ 691.691	-R\$ 691.691
Resultado	R\$ 900.592	R\$ 11.360.874	R\$ 11.360.874
Resultado por cota	R\$ 1,20	R\$ 15,10	R\$ 15,10
Rendimento por cota ¹	R\$ 1,22	R\$ 14,62	R\$ 14,62
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,02	R\$ 0,48	R\$ 0,48

¹ Refere-se ao Período-Base do Relatório;

² Refere-se à Diferença entre o Resultado do Período e o Rendimento Anunciado no Período-Base do Relatório.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	1,20	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
2017	1,10	1,15	1,15	1,15	1,15	1,55	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Δ ³	9,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	-21,29%	1,67%	1,67%	1,67%	1,67%	1,67%	1,67%

³ Refere-se à Variação entre Meses de 2017 e 2018.

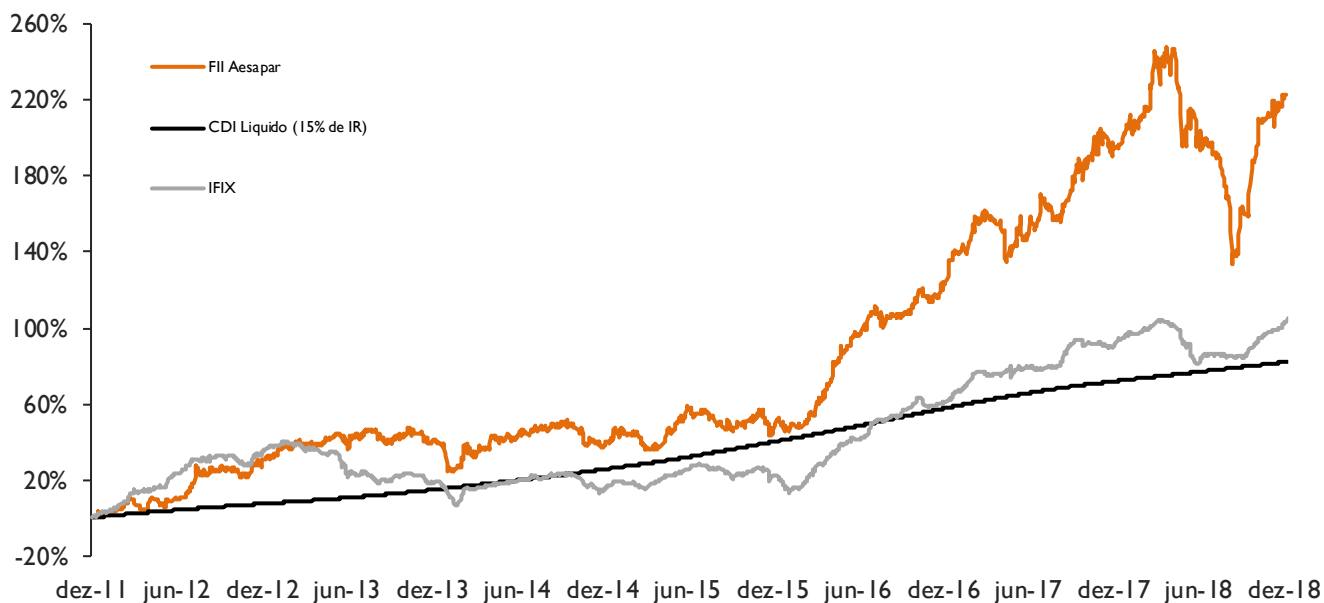
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Aesapar	0,84%	9,13%	9,13%	223,04%
IFIX	2,22%	5,62%	5,62%	103,69%

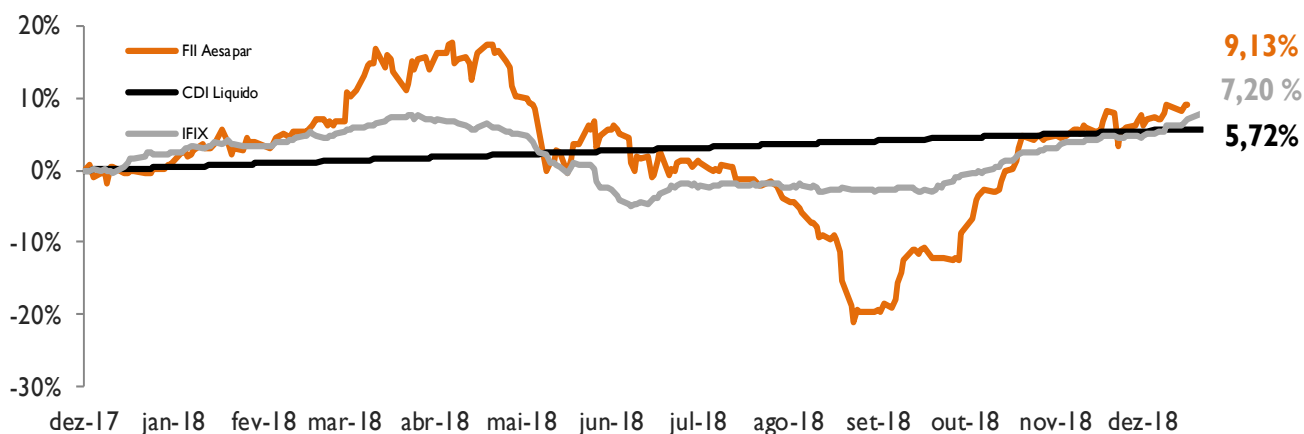
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Aesapar	0,77%	9,14%	9,14%	88,29%
CDI líquido (15% de IR)	0,40%	5,44%	5,44%	82,06%

⁴ Refere-se à Rentabilidade calculada através do método da "cota ajustada", assume-se que o proventos pagos, são reinvestidos no próprio FII.

⁵ Refere-se à Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos, divididos pelo valor da cota de fechamento apurada a través das negociações efetuadas no mercado secundário. A apuração é feita com base no fim do mês anterior comparado ao Período-Base do Relatório.



RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)



PATRIMÔNIO DO FUNDO

O FII é proprietário de dois terrenos:

Campinas, SP



Centro Educacional

Localização: Avenida Jhon Boyd Dunlop, s/nº - Ipurama

Área do Terreno: 96.435 m²

Participação: 100%

Fonte: CBRE

Cuiabá, MT



Centro Educacional

Localização: Avenida Fernando Corrêa da Costa, s/nº - Nossa Senhora Aparecida

Área do Terreno: 25.000 m²

Participação: 100%

Fonte: CBRE

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

Administrador e Gestor • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Auditor independente • Ernst & Young

Escriturador das Cotas • Itaú Securities Services

Taxa de Administração e Gestão • 0,37% a.a. sobre o Patrimônio Líquido – Mín. Mensal de R\$ 15.000,00

Taxa de Performance • Não há

Prazo do Fundo • Indeterminado

Quantidade de Cotas • 752.500

Patrimônio Líquido • R\$ 113.917.460,54

Número de Cotistas • 5.337

CONTATOS

Relação com Investidores

(11) 3509-6600
ri@riobravo.com.br

Ouvidoria

0800 722 9910
ouvidoria@riobravo.com.br

DEMAIS INFORMAÇÕES

[PROSPECTO](#)

[REGULAMENTO](#)

[SITE DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE EM NOSSO MAILING IMOBILIÁRIO](#)

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site tem

um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

