



AESAPAR FII (A E F I 1 1)

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 janeiro, foram definidas as condições comerciais para a permuta dos dois terrenos de propriedade do Fundo para dois ativos operacionais da Kroton (Campus Pitágoras – São Luis/MA e Campus Unic – Cuiabá/ MT), conforme fato relevante do dia 18 janeiro de 2019.

No dia 18 de fevereiro de 2019, foi divulgada a consulta formalizada nº1/2019 com intuito de (i) alterar o Regulamento do Fundo para modalidade de Gestão Ativa; (ii) autorização para a Rio Bravo DTVM realizar todos os atos necessários para a alteração do Regulamento do Fundo, incluindo a Permuta dos Ativos; e (iii) autorização para a Rio Bravo DTVM ser a coordenadora líder da 2ª emissão de cotas.

Mais informações sobre a Consulta Formalizada podem ser encontradas na Proposta da Administradora, disponível no link <https://www.riobravo.com.br/AEFI11-consultaformalizada-anexo1>.

A distribuição de rendimentos do Fundo se manteve em R\$ 1,22/cota, e, após a permuta, deverá ser reduzida para R\$ 1,04 por cota.

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

	jan/19	dez/18	jan/18
Valor da Cota	R\$ 162,00	R\$ 159,00	R\$ 164,99
Quantidade de Cotas	752.501	752.502	752.500
Valor de Mercado	R\$ 121.905.162	R\$ 119.647.818	R\$ 124.154.975

DADOS DO FUNDO

Volume Negociado	R\$ 5.294.634	R\$ 5.294.634	R\$ 54.107.467
Giro (% de cotas negociadas)	4,40%	4,40%	46,92%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 823.257	R\$ 823.257	R\$ 9.755.389
Receita Financeira	R\$ 202.826	R\$ 202.826	R\$ 2.335.628
Despesas	-R\$ 96.615	-R\$ 96.615	-R\$ 744.417
Resultado	R\$ 929.469	R\$ 929.469	R\$ 11.346.599
Resultado por cota	R\$ 1,24	R\$ 1,24	R\$ 15,08
Rendimento por cota ¹	R\$ 1,22	R\$ 1,22	R\$ 14,64
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,02	R\$ 0,02	R\$ 0,44

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² Diferença entre o Resultado do período e Rendimento Anunciado no período indicado.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	1,22											
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
Δ ³	1,67%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

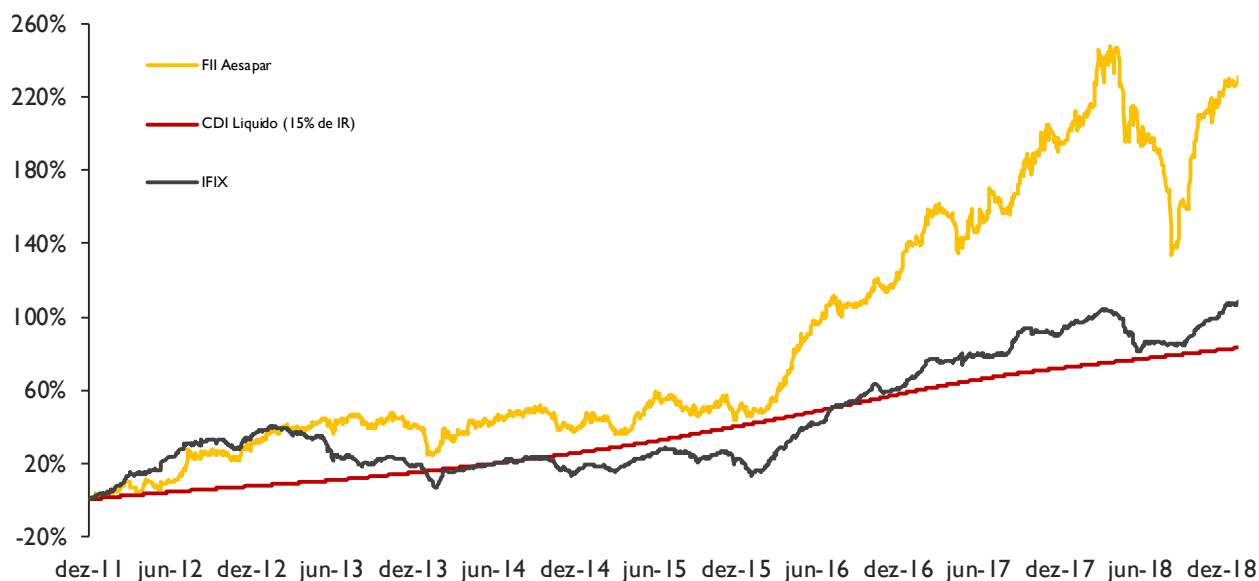
³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

RENTABILIDADE

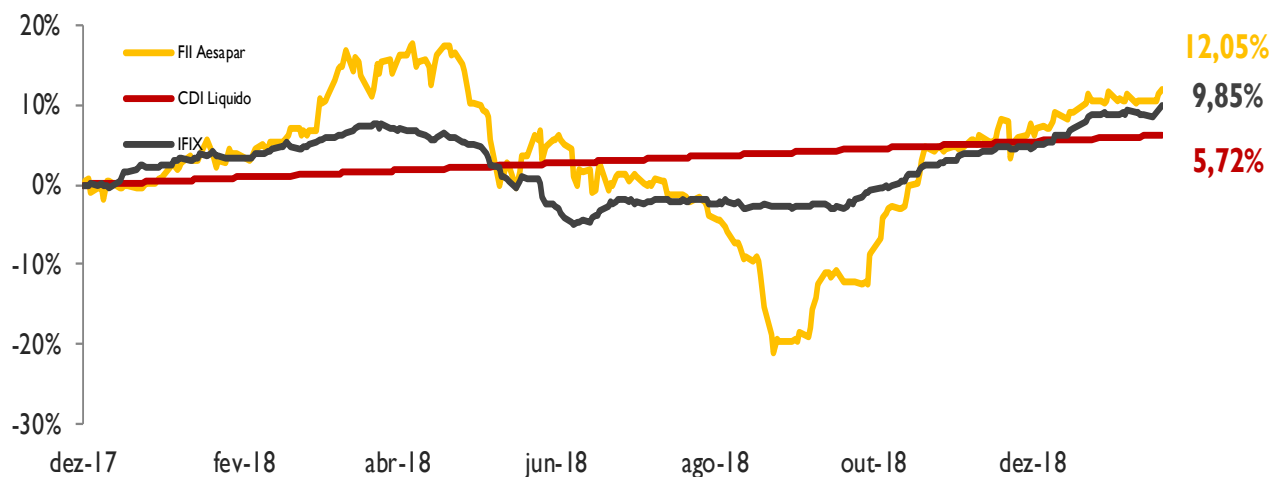
rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Aesapar	2,67%	2,67%	7,87%	231,68%
IFIX	2,47%	2,47%	5,45%	108,72%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Aespar	0,77%	0,77%	8,87%	89,51%
CDI líquido (15% de IR)	0,48%	0,48%	5,42%	83,01%

⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume--se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



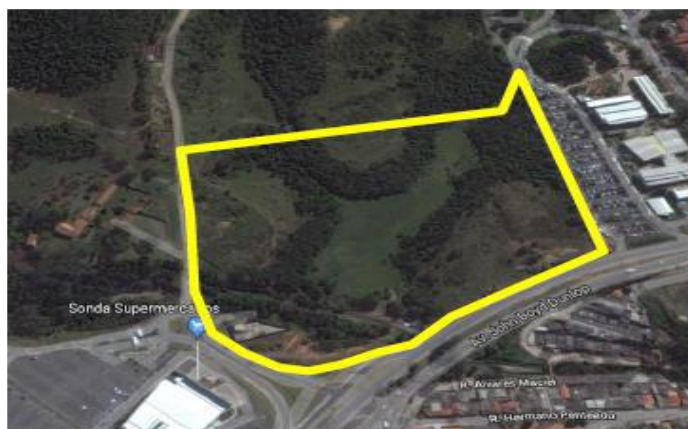
RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIOBRAVO (DESDE 14/11/2016)



PATRIMÔNIO DO FUNDO

O FII é proprietário de dois terrenos :

Campinas, SP



Fonte:CBRE

Centro Educacional

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

Área do Terreno: 96.435m²

Participação: 100%

Cuiabá, MT



Fonte:CBRE

Centro Educacional

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

Área do Terreno: 25.000m²

Participação: 100%

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

Administrador e Gestor • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Auditor independente • Ernst & Young

Escrituradoras 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 (01/2019) • R\$ 113.955.942,13

Número de Cotistas (01/2019) • 5.617

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6620

RI@riobravo.com.br

OUVIDORIA

11 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

OUTRAS 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 DTVM 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 expresso 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.

