

Demonstrações Financeiras

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 13.873.457/0001-52

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Com relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2016 e 2015

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras..... 1

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstrações das posições financeiras	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações das mutações no patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2016, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Ênfase

Garantia de rentabilidade

Conforme descrito na nota explicativa 5, o Fundo conta com garantia de distribuição de rendimento mínimo mensal equivalente a 0,95%, ao mês durante determinado período de recebimento de prêmio de locação, sobre o valor bruto de captação originadas pela distribuição pública primária de cotas do Fundo, deduzido do preço de apresentação dos imóveis Campinas e Cuiabá. Nossa opinião não está ressalvada em função deste assunto.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada a seguir "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no

contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administração para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa 5, em 31 de dezembro de 2016 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 616 mil, sendo que durante o ano de 2016 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 6.615 mil.

Abordagem de auditoria

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita;
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administração na nota explicativa 5.

2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a determinação do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa 5, em 31 de dezembro de 2016 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 58.411 mil, sendo que durante o ano de 2016 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de

ajuste de valor justo negativo das propriedades para investimento o montante de R\$ 13.100 mil.

Para fins da determinação do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Abordagem de auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administração e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administração do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administração do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 5.

3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administração para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuição aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a determinação dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado vez que a base de cálculo mencionada

anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa 10, em 31 de dezembro de 2016, a Administração do Fundo apurou o montante de R\$ 10.568 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 10.040 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 9.105 mil ao longo do ano de 2016.

Abordagem de auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as

principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administração, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 10.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram opinião, sem ressalvas e com ênfase sobre o mesmo assunto apresentado acima, datado de 28 de março de 2016.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, 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 erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 24 de março de 2017.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Flávio Serpejante Peppe
Contador CRC-1SP172167/O-6

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 13.873.457/0001-52

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda)
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais

ATIVO	Nota	2016	% PL	2015	% PL
Circulante		1.307	1,32	24.756	22,15
Disponibilidades		2	0,00	2	0,00
Banco Citibank S.A.		2	0,00	2	0,00
Ativos Financeiros		689	0,70	24.243	21,69
De natureza não imobiliária		689	0,70	24.243	21,69
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	4	689	0,70	1.910	1,71
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4	-	0,00	22.333	19,98
Outros valores a receber					
Prêmio e receita de locação a receber	5	616	0,62	511	0,46
Não Circulante		99.013	99,91	87.924	78,66
Ativos Financeiros		40.602	40,97	16.413	14,68
De natureza não imobiliária		-	0,00	16.413	14,68
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4	40.602	40,97	16.413	14,68
Investimento		58.411	58,94	71.511	63,97
Propriedades para investimento		58.411	58,94	71.511	63,97
Imóveis para renda em construção	5	58.411	58,94	71.511	63,97
TOTAL DO ATIVO		100.320	101,23	112.680	100,80
PASSIVO					
Circulante		1.216	1,23	896	0,80
Taxa de administração		25	0,03	34	0,03
Taxa de custódia e controladoria		8	0,01	8	0,01
Provisões e contas a pagar		32	0,03	26	0,02
Rendimentos a distribuir		1.151	1,16	828	0,74
TOTAL DO PASSIVO		1.216	1,23	896	0,80
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		72.175	72,83	72.175	64,57
Cotas integralizadas	7	75.250	75,93	75.250	67,32
(-) Gastos com colocação de cotas		(3.075)	(3,10)	(3.075)	(2,75)
Lucros acumulados		26.929	27,17	39.609	35,43
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		99.104	100,00	111.784	100,00
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		100.320	101,23	112.680	100,80

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 Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais (exceto lucro por cotas)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Propriedades para investimento			
Prêmio e Receita de Locação		6.615	5.531
Ajuste ao valor justo		(13.100)	(1.380)
Resultado líquido das propriedades para investimento		<u>(6.485)</u>	<u>4.151</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Letras Financeiras do Tesouro - LFT		<u>4.409</u>	<u>4.219</u>
Receita de juros		4.431	4.194
Ajuste ao valor justo		(33)	24
Resultado na venda		11	1
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555		<u>147</u>	<u>102</u>
Valorização de cotas de fundos de investimento - ICVM 555		147	102
Outros ativos financeiros		<u>-</u>	<u>61</u>
Receita de juros		-	61
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária		<u>4.556</u>	<u>4.382</u>
Outras receitas e despesas			
Despesas com taxa de administração	13	(369)	(393)
Despesas com custódia		(17)	(40)
Despesas com auditoria		(31)	(26)
Consultoria imobiliária e jurídica		(13)	(34)
Despesas com custódia de títulos		(15)	(9)
Taxa de fiscalização da CVM		(28)	(24)
Outras receitas e despesas		(22)	(23)
Resultado líquido de outras receitas e despesas		<u>(495)</u>	<u>(549)</u>
Resultado líquido do exercício		<u>(2.424)</u>	<u>7.984</u>
Quantidade de cotas		<u>752.500</u>	<u>752.500</u>
Prejuízo/Lucro líquido por cota (em R\$)		<u>(3,22)</u>	<u>10,61</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 Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda)
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração da mutação do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Gasto com colocação de cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2014		75.250	(3.075)	40.730	112.905
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(9.105)	(9.105)
Resultado líquido do exercício		-	-	7.984	7.984
Em 31 de dezembro de 2015		75.250	(3.075)	39.609	111.784
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(10.256)	(10.256)
Resultado líquido do exercício		-	-	(2.424)	(2.424)
Em 31 de dezembro de 2016		75.250	(3.075)	26.929	99.104

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 Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda)
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de prêmio e receita de locação	6.510	5.555
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	(45.677)	(9.416)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	47.045	9.678
Compra de títulos públicos federais	(22.371)	-
Venda de títulos públicos federais	24.924	3.392
Recebimento de juros com operações compromissadas	-	61
Pagamento de despesas com taxa de administração	(378)	(419)
Pagamento de outras despesas administrativas	(38)	(24)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(56)	(43)
Pagamento de despesas tributárias	-	(13)
Demais pagamentos e recebimentos	(26)	(24)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>9.933</u>	<u>8.747</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(9.933)	(8.984)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(9.933)</u>	<u>(8.984)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>(237)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	<u>2</u>	<u>239</u>
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u><u>2</u></u>	<u><u>2</u></u>

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

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.

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 n° 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 24/03/2017, a Administração do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

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 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 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.

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 2016 e de 2015 eram os seguintes:

Descrição	Nível	Quantidade	Valor justo em 31/12/2016	Vencimento		Valor justo em 31/12/2015
				Até 12 meses	Acima de 12 meses	
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	1	4.948	40.62	-	40.60-23	38.746
Total	1	4.948	40.602	-	40.602	38.746

Os valores de emissão das LFTs foram atualizados pela variação da taxa SELIC média (da data de emissão até 31 de dezembro de 2016). 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:

Fundos Referenciados	2016		2015	
	Quantidade	Valor justo	Quantidade	Valor justo
Cash Blue Fundo de Investimento Renda fixa Referenciado DI	333.313	689	1.049.772	1.910
Total	333.313	689	1.049.772	1.910

O patrimônio do Cash Blue Fundo de Investimento Renda Fixa 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

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda)
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(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 555 - Valorização de cotas de fundos de investimento – ICVM 555”.

5 Propriedades para investimento

a) Descrição

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2016 e 2015 são:

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:	2016		2015	
	Cuiabá	Campinas	Cuiabá	Campinas
Imóveis em uso	25.067	46.444	25.409	47.482
Ajuste a valor justo	(8.800)	(4.300)	(342)	(1.038)
Total - imóvel para renda	16.267	42.144	25.067	46.444

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 em 2015 e a empresa CBRE em 2016.

A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo da propriedade para investimento em 2016 e 2015 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.. Dessa forma, o valor das propriedades foi obtido por meio da utilização de um fluxo de caixa projetado ao longo de 10 anos, descontado a valor presente pela taxa de risco (mercado imobiliário, empreendimento, fatores macroeconômicos) que variaram entre 12,00% ao ano e 14,00% ao ano (2015 – entre 10% ao ano e 10,5% ao ano) e os impactos dos custos das edificações acima.

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 o valor justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado em novembro de 2016 e 2015, formalmente aprovados pela Administração em dezembro de 2016 e de 2015, 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 dos 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 Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda)
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(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 (2015 - R\$ 75.250).

Não houve emissão de novas cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015.

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
 (Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda)
 Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
 (Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

8 Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas na BM&F Bovespa - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, nomeadas por "AEFI11", sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 29 de dezembro de 2016 com valor da cota de fechamento de R\$ 134,50 (R\$ 101,35 em 30 de dezembro de 2015).

Data	Valor da Cota (*)
29/01/2016	R\$ 98,30
29/02/2016	R\$ 97,98
31/03/2016	R\$ 106,00
29/04/2016	R\$ 113,80
31/05/2016	R\$ 120,50
30/06/2016	R\$ 124,20
29/07/2016	R\$ 132,30
31/08/2016	R\$ 127,00
30/09/2016	R\$ 127,70
31/10/2016	R\$ 134,00
30/11/2016	R\$ 130,00
29/12/2016	R\$ 134,50

(*) 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 2016 e 2015 foram os seguintes:

Semestres	Patrimônio líquido Inicial	Patrimônio líquido final	Distribuição do semestre	Rentabilidade Patrimonial(1)	Dividendo Yield(2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2015	112.905	112.924	4.515	0,02%	4,00%	4,02%
2º Sem/2015	112.924	111.784	4.590	-1,01%	4,06%	3,06%
1º Sem/2016	111.785	112.089	4.967	0,27%	4,44%	4,72%
2º Sem/2016	112.089	99.088	5.289	-11,60%	4,73%	-6,87%

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

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:

2016

Resultado líquido financeiro	10.568
Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	10.040
Rendimentos anunciados durante o semestre	10.256
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(9.105)
Rendimento líquido a pagar	1.151
% do resultado do exercício distribuído	97,05%

2015

Resultado líquido financeiro	9.408
Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	8.938
Rendimentos anunciados durante o semestre	9.105
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(8.278)
Rendimento líquido a pagar	828
% do resultado do exercício distribuído	96,78%

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

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 do Fundo é realizado 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\$ 369 (2015 - R\$ 393), 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 órgãos 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.

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;

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda)
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte

Aesapar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda)
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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 2016, contratou a Ernst & Young 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.

* * *

Diretor

Keila Fabiana Cunha
Contador CRC 1SP294967/O-9