

## Aesapar FII

Novembro de 2016



### Objetivo do Fundo

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

### Informações Gerais

**Início do Fundo:**

08/12/2011

**Patrimônio Líquido Atual:**

99.279.202

**CNPJ:**

13.873.457/0001-52

**Código BOVESPA:**

AEFI11

**ISIN:**

BRAEFICTF002

**Público Alvo:**

Investidores em geral

**Administrador:**

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

**Gestor:**

XP Gestão de Recursos Ltda.

**Consultor Imobiliário:**

-

**Taxa de Administração:**

0,37% a.a.

**Benchmark**

-

**Tributação:**

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

**Categoria ANBIMA - foco de atuação:**

FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva - Educacional

Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o **Canal Investidor**: [ri@xpgestao.com.br](mailto:ri@xpgestao.com.br) ou acesse a página de **fundos estruturados** em nosso **site** <http://www.xpgestao.com.br/fundos-estruturados.aspx>

### Destaques

Além de almejar a averiguação de eventuais impactos da fusão da Kroton com a Estácio Participações S.A. sobre os negócios firmados pelo Fundo, são mantidas tratativas com a instituição educacional em prol da substituição dos ativos da carteira por imóveis performados e com contratos de locação de longo prazo assinados, visando, no mínimo, a manutenção da presente rentabilidade.

Evoluções substanciais nos estudos serão publicadas neste relatório mensal e oportunamente será convocada assembleia geral de cotistas para tratar este assunto.

A reavaliação anual dos ativos do Fundo realizada pela CBRE resultou na redução do valor patrimonial do imóvel em 18,3%.

### Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 1,10 por cota comunicada no último dia útil do mês de novembro será realizada em 14/12/16 para os detentores de cotas do Fundo em 30/11/16.

No semestre, foi distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

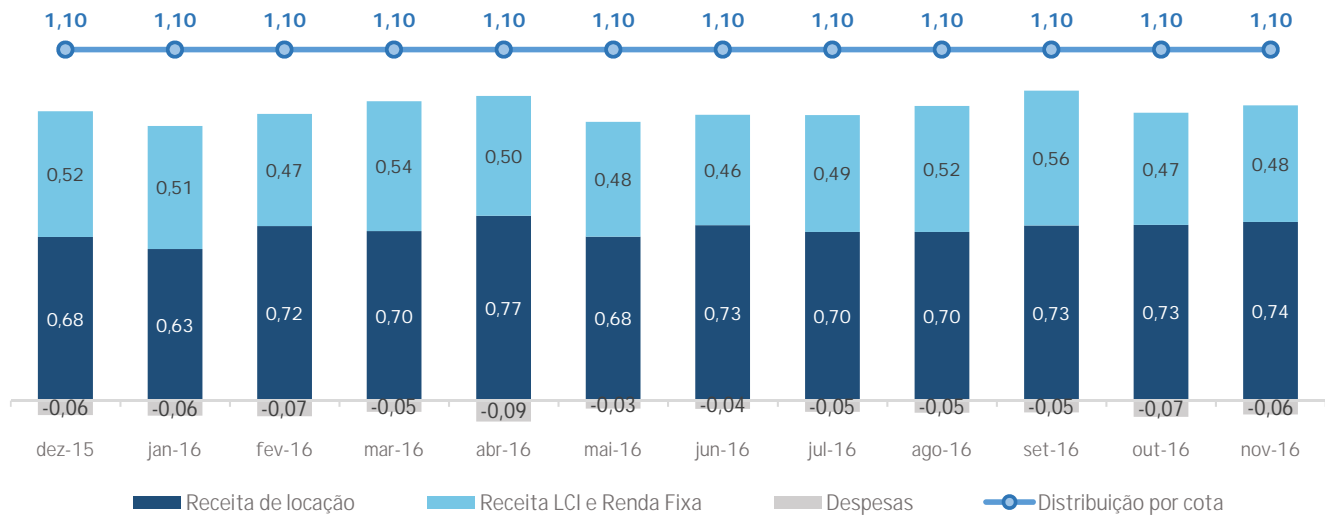
Fluxo Financeiro	nov-16	2016	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>922.389</b>	<b>10.010.111</b>	<b>10.914.390</b>
Receita de Locação	557.995	5.894.182	6.405.548
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	364.394	4.115.928	4.508.842
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-43.957</b>	<b>-458.560</b>	<b>-460.537</b>
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-43.957	-458.560	-460.537
Reserva de contingência	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>878.433</b>	<b>9.551.551</b>	<b>10.453.853</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>827.750</b>	<b>9.105.250</b>	<b>9.105.250</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>

<sup>1</sup>Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. Receitas LCI: apurada somente quando da liquidação financeira.

<sup>2</sup>Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e BM&FBovespa, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

Fonte: XPG

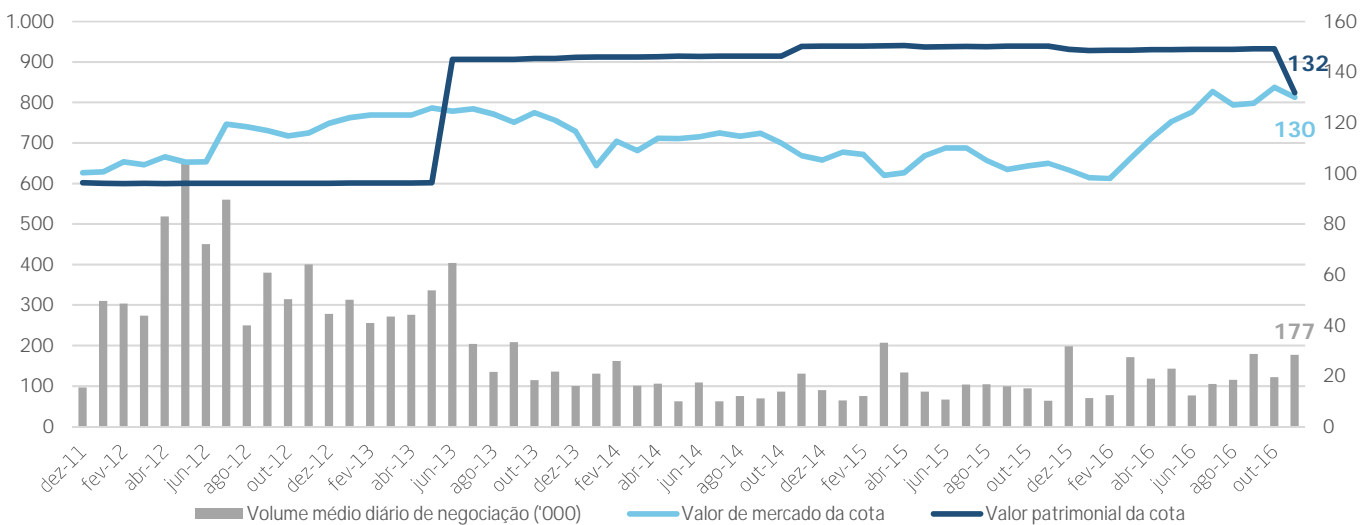
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>3</sup> e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



<sup>3</sup>O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.  
Fonte: XPG

### Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas desde o início do Fundo<sup>4</sup>:



<sup>4</sup>Redução no valor patrimonial da cota em decorrência da reavaliação anual dos ativos do Fundo realizada pela CBRE.  
Fontes: BM&FBOVESPA / Bloomberg

### Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código XPCM11. Ocorreram 29.614 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 3,8 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 177 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 130,00 por cota.

Aesapar FIL	nov-16	2016	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	3.752.398	28.216.364	29.846.517
Número de Negócios	29.614	241.750	271.099
Giro (% do total de cotas)	3,9%	32,0%	35,7%
Valor de mercado			96.094.250
Quantidade de cotas			752.500

Fontes: BM&FBOVESPA / Bloomberg

## Rentabilidade

A taxa interna de retorno bruta (TIR) é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

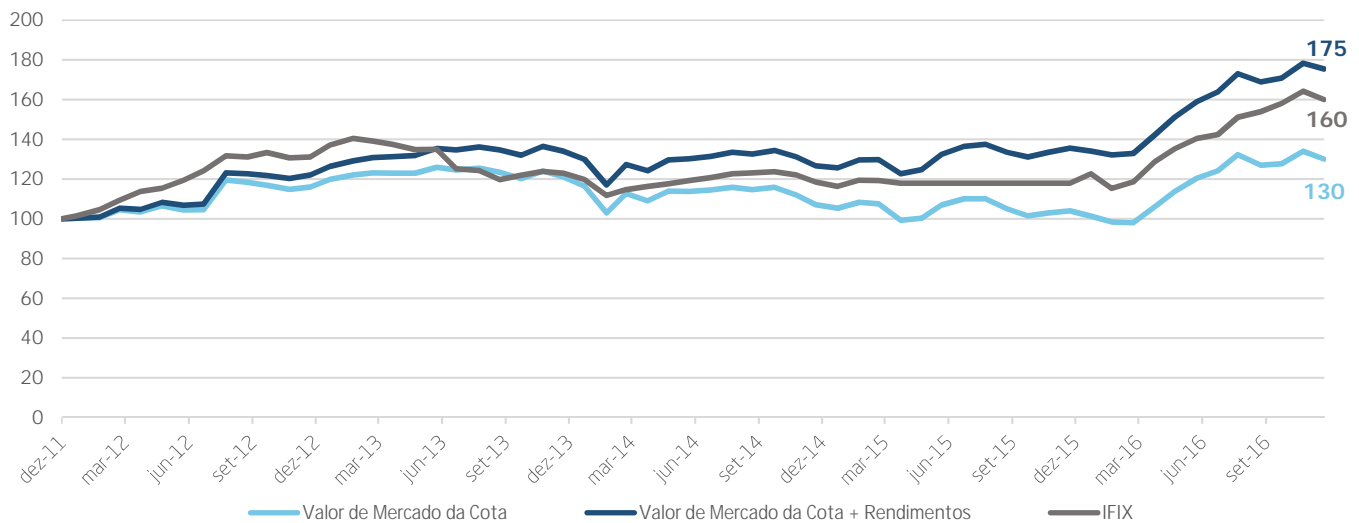
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo:

Aesapar FII	nov-16 <sup>5</sup>	2016 <sup>6</sup>	12 meses <sup>7</sup>
<b>Patrimônio Líquido Mercado</b>	<b>99.279.202</b>	<b>110.973.514</b>	<b>110.973.514</b>
<b>Valor Patrimonial da Cota</b>	<b>131,93</b>	<b>147,34</b>	<b>147,47</b>
Valor Mercado da Cota	<b>130,00</b>	<b>119,25</b>	<b>117,76</b>
Ganho de capital bruto	-2,16%	43,24%	40,93%
<b>TIR Bruta (% a.a.)<sup>8</sup></b>	<b>16,41%</b>	<b>47,80%</b>	<b>40,15%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-1,26%</b>	<b>58,90%</b>	<b>58,12%</b>
<b>IFIX</b>	<b>-2,76%</b>	<b>30,39%</b>	<b>35,58%</b>
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>1,50%</b>	<b>28,51%</b>	<b>22,54%</b>

<sup>5</sup>Valor de fechamento. <sup>6</sup>Média do período. <sup>7</sup>Média do período. <sup>8</sup>Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "nov-16", "2016" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 31 de dezembro de 2015 e 30 de novembro de 2015, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de novembro de 2016.

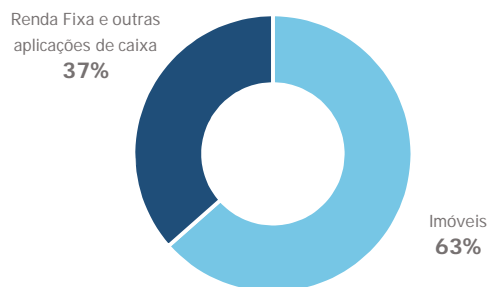
Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg



Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg

## Portfólio

### Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



Fonte: XPG

## Ativos Imobiliários

### Campinas, SP

#### Campinas



Centro educacional  
**Avenida John Boyd Dunlop, s/nº**  
 Ipissurama  
 ABL<sup>9</sup>: -  
 Participação: **100%**  
 Vacância Física **N.A.**

Foto meramente ilustrativa. <sup>9</sup>Ainda que não tenha o ABL definido, a área do terreno utilizada para o empreendimento é de 96.435,16 m².

Fontes: Colliers / XPG

### Cuiabá, MT

#### Cuiabá



Centro educacional  
**Avenida Fernando Corrêa da Costa, s/nº**  
 Nossa Senhora Aparecida  
 ABL<sup>10</sup>: -  
 Participação: **100%**  
 Vacância Física **N.A.**

Foto meramente ilustrativa. <sup>10</sup>Ainda que não tenha o ABL definido, a área do terreno utilizada para o empreendimento é de 25.000,00 m².

Fontes: Colliers / XPG

## Locatário

### Campinas

#### Anhanguera I

Sector de atuação: Educação  
 Tipo de Contrato: Atípico  
 Início: jun-11  
 Prazo de locação (anos): 15  
 Vencimento<sup>11</sup>: jun-26  
 Índice de Reajuste do Contrato: IPCA  
 Mês de reajuste<sup>12</sup>: Dezembro

<sup>11</sup>É prevista a conclusão do empreendimento no mês de junho de 2019 sob pena de rescisão antecipada do contrato. <sup>12</sup>Regime de competência. O aluguel reajustado será pago a partir do mês subsequente. Fonte: XPG

### Cuiabá

#### Anhanguera II

Sector de atuação: Educação  
 Tipo de Contrato: Atípico  
 Início: jun-11  
 Prazo de locação (anos): 15  
 Vencimento<sup>13</sup>: jun-26  
 Índice de Reajuste do Contrato: IPCA  
 Mês de reajuste<sup>14</sup>: Dezembro

<sup>13</sup>Idem à referência 11. <sup>14</sup>Idem à referência 12.

Fonte: XPG

## Resumo

Empreendimentos	2	Contratos de Locação	2
Lajes/Módulos	-	Vacância financeira	N.A.
Área Privativa/ABL/BOMA	-	Vacância física	N.A.

Fonte: XPG

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO. PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM Ltda. CNPJ/MF nº 72.600.026/0001-81. ENDEREÇO: AV. CHEDID JAFET, 222 - BLOCO B - 3º ANDAR - VILA OLÍMPIA, SÃO PAULO - SP.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPGGESTAO.COM.BR  
 OUVIDORIA RIO BRAVO DTVM Ltda: 0800-722-9910 / email: ouvidoria@ribravo.com.br

