

Aesapar FII

Fevereiro de 2017



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:

99.159.497

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 ou acesse a página de **fundos estruturados** em nosso site <http://www.xpgestao.com.br/fundos-estruturados.aspx>

Destaques

Observou-se o aumento do valor distribuído em decorrência da incidência de correção anual pelo Índice Nacional de Preços Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE, sobre o prêmio de locação pago pela Kroton.

As tratativas junto a Kroton, visando, no mínimo, a manutenção da presente rentabilidade, permanecem ativas. Novidades substanciais serão prontamente informadas.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 1,15 por cota comunicada no último dia útil do mês de fevereiro será realizada em 14/03/17 para os detentores de cotas do Fundo em 24/02/17.

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.

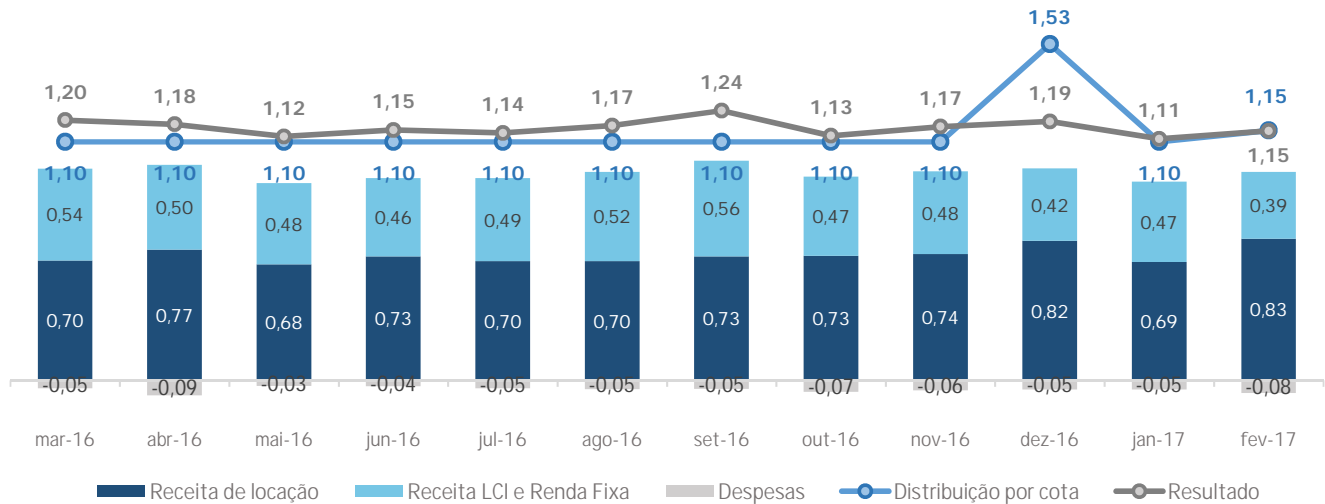
Fluxo Financeiro	fev-17	2017	12 meses
Receitas¹	920.413	1.798.424	10.989.654
Receita de Locação	625.595	1.148.532	6.640.665
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	294.818	649.892	4.348.990
Despesas²	-56.438	-96.528	-497.629
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-56.438	-96.528	-497.629
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	863.976	1.701.896	10.492.025
Rendimento distribuído	865.375	1.693.125	10.294.200
Distribuição média por cota	1,15	1,13	1,14

¹Receitas 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.

²Despesas 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

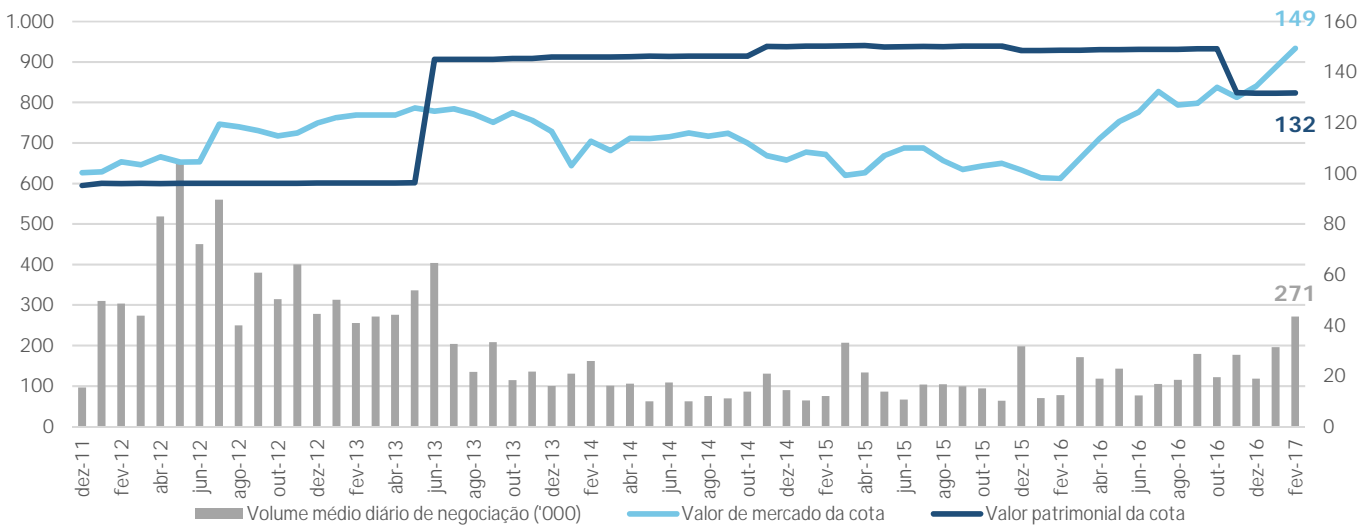
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



³O 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 Fundo⁴:



⁴Redução 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 AEF111. Ocorreram 34.170 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 4,9 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 271 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 149,40 por cota.

Aesapar FII	fev-17	2017	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	4.883.756	9.192.516	37.141.680
Número de Negócios	34.170	64.778	297.075
Giro (% do total de cotas)	4,3%	8,6%	39,4%
Valor de mercado			112.423.500
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.

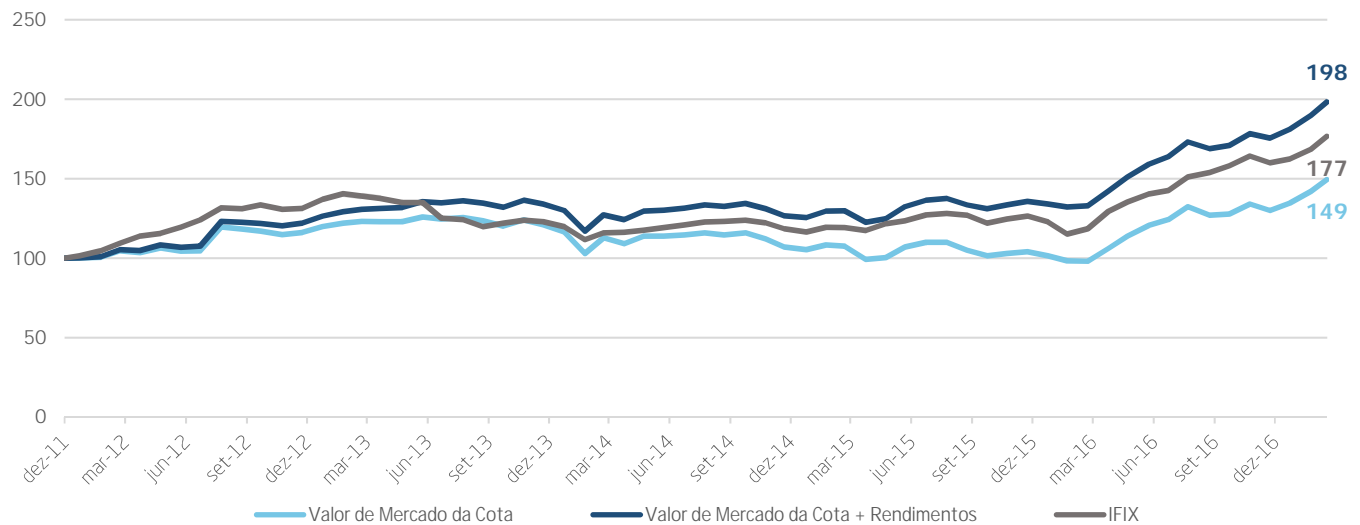
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que indica o desempenho médio 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	fev-17 ⁵	2017 ⁶	12 meses ⁷
Patrimônio Líquido Mercado	99.159.497	99.099.683	107.779.568
Valor Patrimonial da Cota	131,77	131,69	143,23
Valor Mercado da Cota	149,40	145,70	128,45
Ganho de capital bruto	6,04%	12,96%	70,87%
TIR Bruta (% a.a.)⁸	18,66%	117,96%	70,73%
Retorno Total Bruto	6,81%	14,61%	89,65%
IFIX	4,87%	8,81%	49,07%
Diferença vs IFIX	1,94%	5,80%	40,59%

⁵ Valor de fechamento. ⁶Média do período. ⁷Média do período. ⁸Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "fev-17", "2017" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 30 de dezembro de 2016 e 29 de fevereiro de 2016, respectivamente, e o desinvestimento em 24 de fevereiro de 2017.

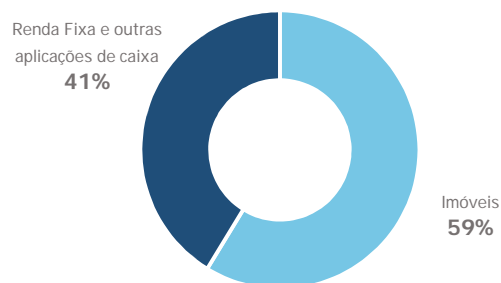
Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg



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
 ABL⁹: -
 Participação: **100%**
 Vacância Física **N.A.**

Foto meramente ilustrativa. ⁹Ainda 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
 ABL¹⁰: -
 Participação: **100%**
 Vacância Física **N.A.**

Foto meramente ilustrativa. ¹⁰Ainda 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

Setor de atuação: Educação
 Tipo de Contrato: Atípico
 Início: jun-11
 Prazo de locação (anos): 15
 Vencimento¹¹: jun-26
 Índice de Reajuste do Contrato: IPCA
 Mês de reajuste¹²: Dezembro

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

Cuiabá

Anhanguera II

Setor de atuação: Educação
 Tipo de Contrato: Atípico
 Início: jun-11
 Prazo de locação (anos): 15
 Vencimento¹³: jun-26
 Índice de Reajuste do Contrato: IPCA
 Mês de reajuste¹⁴: Dezembro

¹³Idem à referência 11. ¹⁴Idem 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 PODERÃO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTIVER 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@riobravo.com.br

