

Informações

Objeto e Perfil do Fundo

A aquisição de terrenos, imóveis comerciais ou de direitos reais a eles relativos, para o desenvolvimento, ampliação e exploração destes mediante locação para o Grupo Anhanguera Educacional, instituição de ensino, que firmará com o fundo, contratos de locação atípica de longo prazo e/ou arrendamento dos bens imóveis adquiridos, doravante designados como “Ativos-alvo”.

Início do Fundo

14/12/2009

Quantidade de Emissões

4

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

0,30% aa sobre o valor dos ativosⁱ

Área Locável dos Empreendimentos

Taboão da Serra, SP: 17.922,80 m²

Valinhos, SP: 12.441,45 m²

Leme, SP: 7.184,93 m²

Cotistas

2.024

Patrimônio Líquido

R\$ 109.587.342,32

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 170,65

Quantidade de Cotas

642.168

ⁱObservando o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 corrigido pelo IGPM.

Nota da Administradora

O Fundo detém 100% de três imóveis adquiridos e locados para a Anhanguera Educacional S.A. por meio de operação de Sale & Lease Back.

- **Taboão da Serra:** Educação a Distância e Faculdade Anhanguera de Taboão da Serra, desde 2000. Oferece cursos de graduação e cursos de pós-graduação. O prédio é equipado com laboratório de saúde e de informática, biblioteca e anfiteatros com palco.
- **Leme:** Educação a Distância e Centro Universitário Anhanguera, desde 1994. Cursos de graduação presenciais. O prédio é equipado com laboratórios de biologia, de enfermagem, de fotografia, de microscopia, de informática, entre outros. Conta também com biblioteca e anfiteatros.
- **Valinhos:** Sede Administrativa da Anhanguera, e que abriga a presidência do Grupo. A propriedade é composta por ampla área verde, cinco blocos, estacionamento, cozinha, auditórios, piscina, e circuito interno de TV.



Locatários

Anhanguera Educacional Ltda.

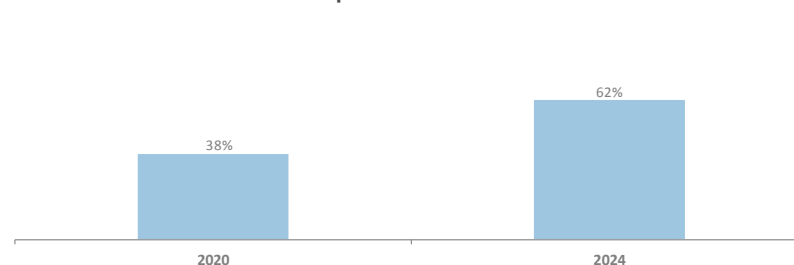
Anhanguera Educacional Participações S.A.

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

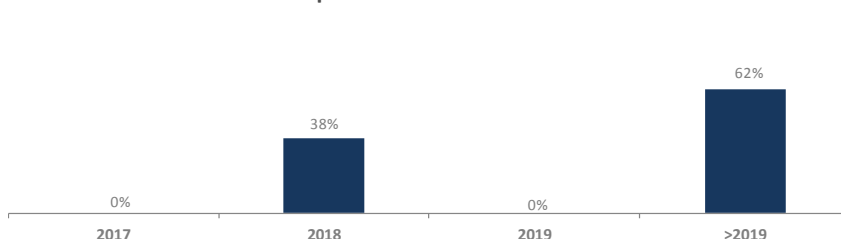


Todos os contratos são reajustados pelo IPCA no mês de Dezembro.

Vencimento dos Contratos em percentual da receita^{ii,iii}



Revisional dos Contratos em percentual da receita^{i,ii,iv}



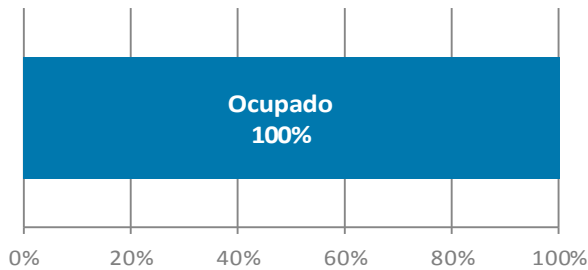
¹ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram considerados os valores pagos a título de aluguel no mês anterior ao de emissão de relatório líquidos, ou seja, subtraídos descontos contratuais e/ou carências, ou ainda, valores despendidos para fins de realização de obras e/ou benfeitorias no imóvel previstos em contratos de locação em linha com os instrumentos contratuais vigentes e formalizados à época de elaboração deste relatório

² Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisionais não exercidas em períodos anteriores a esta data constam no gráfico dada a possibilidade de seu exercício, por qualquer das partes, no futuro. Contratos em que há menos de três anos compreendidos entre a última renegociação de valor e o vencimento do contrato não entram no cálculo do percentual de valores a serem revistos. Contrato qualificados como built-to-suit podem prever regramento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

³ Os vencimentos dos contratos estão divididos da seguinte forma: Os imóveis de Valinhos e Leme tem seus vencimentos no ano de 2020 e o imóvel do Taboão da Serra no ano de 2024.

⁴ Os imóveis de Valinhos e Leme tem suas revisionais passíveis no ano de 2018 e o do Taboão da Serra está em processo de revisional com base em Fevereiro deste ano, sendo a próxima possível apenas no ano de 2020.

Ocupação do Fundo



No final do mês de abril/2017, a taxa de ocupação do fundo foi de 100%.

Informações Gerais

No dia 10 de abril de 2017, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária na qual foi aprovada por unanimidade de votos as demonstrações financeiras do fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016.

Imagens dos imóveis

VALINHOS

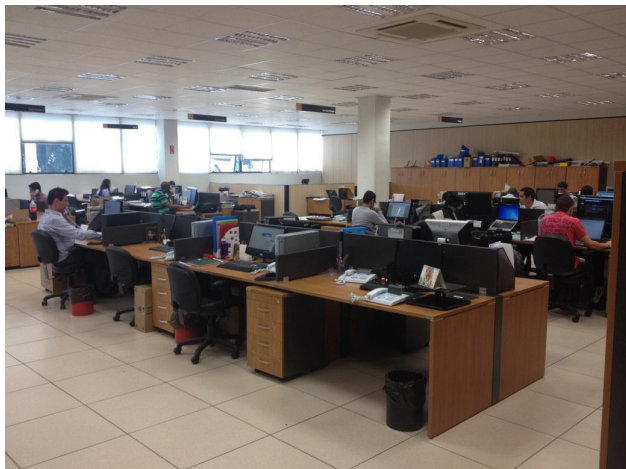


Bloco Administrativo 02 – fachada lateral



Fachada do Bloco Administrativo 02 – escada de emergência

TABOÃO DA SERRA



Bloco Administrativo 02 – área de trabalho

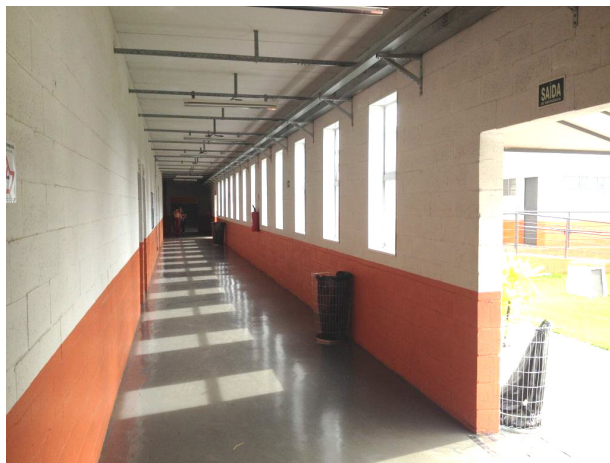


Bloco Administrativo 02 – sanitário

LEME



Bloco C – Fachada



Corredor de acesso

Demonstração Consolidada de Resultados

	nov-16	dez-16	jan-17	fev-17	mar-17	abri-17
Receitas	1.049.507	1.109.022	1.108.997	1.106.813	1.110.399	1.105.892
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais ¹	1.021.426	1.092.795	1.092.798	1.092.797	1.092.798	1.092.798
Financeiras	28.081	16.227	16.199	14.016	17.601	13.094
Despesas	(55.625)	(42.038)	(44.767)	(43.489)	(55.602)	(43.769)
Reserva de contingência	-	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)
Ajustes ¹	(952)	(11.831)	4.733	(10.363)	1.732	4.423
Resultado Líquido	992.930	1.050.153	1.063.962	1.047.961	1.051.535	1.061.546

¹Ajustes referentes a despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final de abril/2017, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.069.169,90.

¹A receita de aluguéis por imóvel é dividida em: Taboão da Serra: R\$ 679.403,84 ; Valinhos: R\$ 291.757,95 ; Leme: R\$ 121.624,95. (Competência Abril/17)

Distribuição

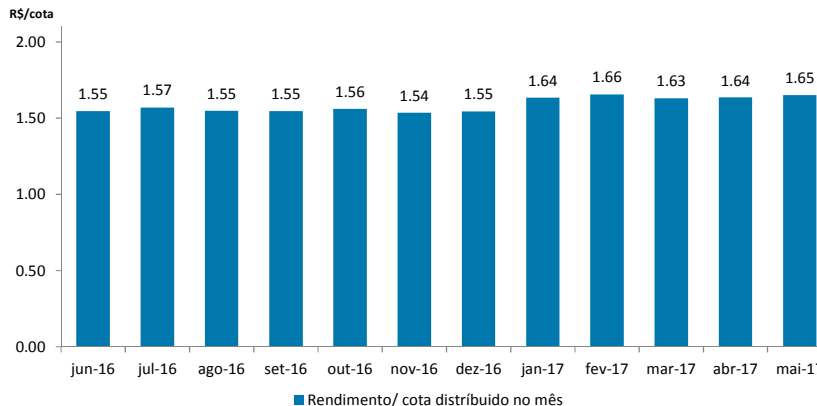
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Data base: 08/05/2017

Data de pagamento: 15/05/2017

Rendimento: R\$ 1,653065

Mês de referência: Abril



Mercado Secundário

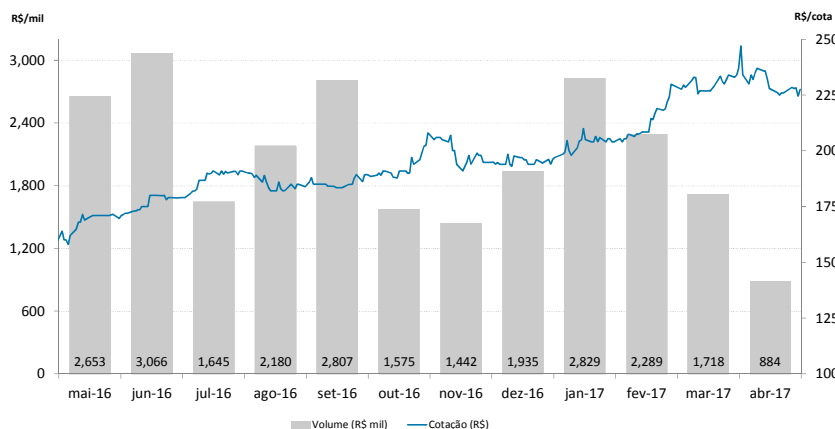
As cotas do FII Anhanguera Educacional (FAED11) são negociadas no mercado de balcão da BM&FBOVESPA desde janeiro 2010.

Negociação no mês de abril

Cotas negociadas: 3.853

Cotação de fechamento: R\$ 227,50

Volume: R\$ 884.403



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Processos Judiciais

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável

Outras Informações

A Administradora informa que por meio do Fato Relevante apresentado no dia 27 de abril de 2017, comunicou aos cotistas sobre a alteração sobre a efetiva negociação das cotas no mercado de bolsa que passará a ocorrer a partir do dia 02 de Maio de 2017, onde o código de negociação do Fundo (Ticker) se altera de FAED11B para FAED11, excluindo-se, portanto, apenas a indicação de mercado de balcão organizado feita, por meio da letra "B".

25/05/2017 - A administradora em fato relevante informou a seus cotistas e ao mercado que o contrato de locação da unidade Taboão em fevereiro de 2017 sofreu revisão tendo o locatário solicitado redução do valor do contrato aos novos patamares de mercado. O novo valor fixado de locação foi de R\$ 541.633,06 o que representa um valor de R\$ 30,22/m² (Desconto de R\$ 2,00/m² até fevereiro de 2018). Após esse período o valor de aluguel é reajustado para R\$ 559.556,06, o que representa um valor de R\$ 31,22/m² (Desconto de R\$ 1,00/m² até fevereiro de 2019), após este período encerra-se o desconto concedido e o valor do aluguel reajustado é de R\$ 577.479,06 o que representa um valor de R\$ 32,22/m²

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste