



**Fundo de Investimento Imobiliário  
FII Anhanguera Educacional  
(FAED11)**

**Informativo Mensal Março 2021**

# 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”.

## Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

<sup>i</sup> Observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 corrigido pelo IGPM. A taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referente aos serviços de escrituração, conforme previsto em regulamento.

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

**Início do Fundo**  
14/12/2009

**Quantidade de Emissões**  
4

**Taxa de Administração<sup>i</sup>**  
0,30% a.a. sobre o total de ativos

**Administrador**  
BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM

**Área Locável do Empreendimento**

- Taboão da Serra, SP:  
17.922,80 m<sup>2</sup>
- Valinhos, SP:  
12.441,45 m<sup>2</sup>
- Leme, SP:  
7.184,93 m<sup>2</sup>

**Cotistas**  
5.217

**Patrimônio Líquido**  
R\$ 137.326.909,71

**Valor Patrimonial/Cota**  
R\$ 213,848883

**Quantidade de Cotas**  
642.168,0000

**Tipo Anbima**  
Renda Gestão Passiva

# Nota da Administradora

O Fundo detém 100% de 3 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, com 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.
- [Com a Pandemia os Campus encontram-se funcionando com aulas online.](#)

## Locatário

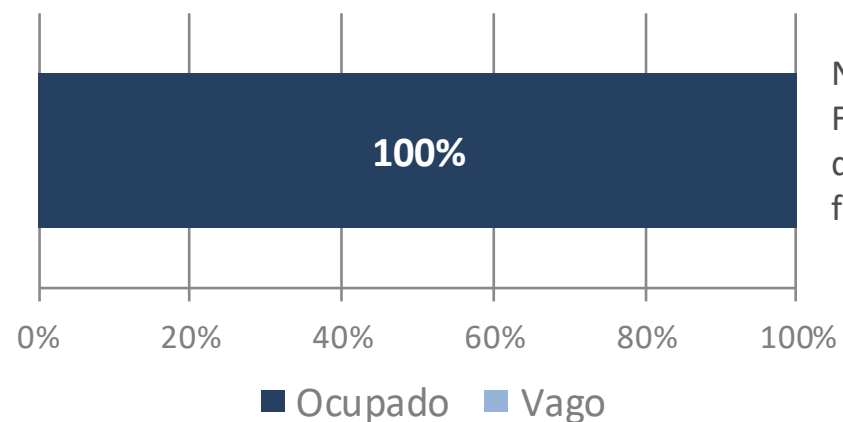
- Anhanguera Educacional Participações S.A

## Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	0%	0%	0%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	0%	0%	100%

100% da carteira é reajustada pelo IPCA.

## Ocupação do Fundo



No final do mês de Fevereiro/2021, a taxa de ocupação do Fundo foi de 100%.



# Fotos do Empreendimento



# Demonstração de Resultados



	Set/20	Out/20	Nov/21	Dez/20	Jan/21	Feb/21
Propriedades para Investimento	889.354	889.354	889.354	806.830	927.695	927.696
Outros Ativos Financeiros	379	2889	1856	3892	3.131	1.688
Despesas Operacionais	-60.389	-99.203	-61.218	-62.686	-61.733	-61.854
Lucro (prejuízo) líquido no período	829.344	793.040	829.993	6.442.848	869.093	867.530
Ajustes <sup>i</sup>	4.868	29.375	-40.201	-5.582.620	5.744	4.018
Reserva de Contingência	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
<b>Resultado Líquido</b>	<b>827.081</b>	<b>824.212</b>	<b>812.416</b>	<b>779.791</b>	<b>864.837</b>	<b>861.548</b>

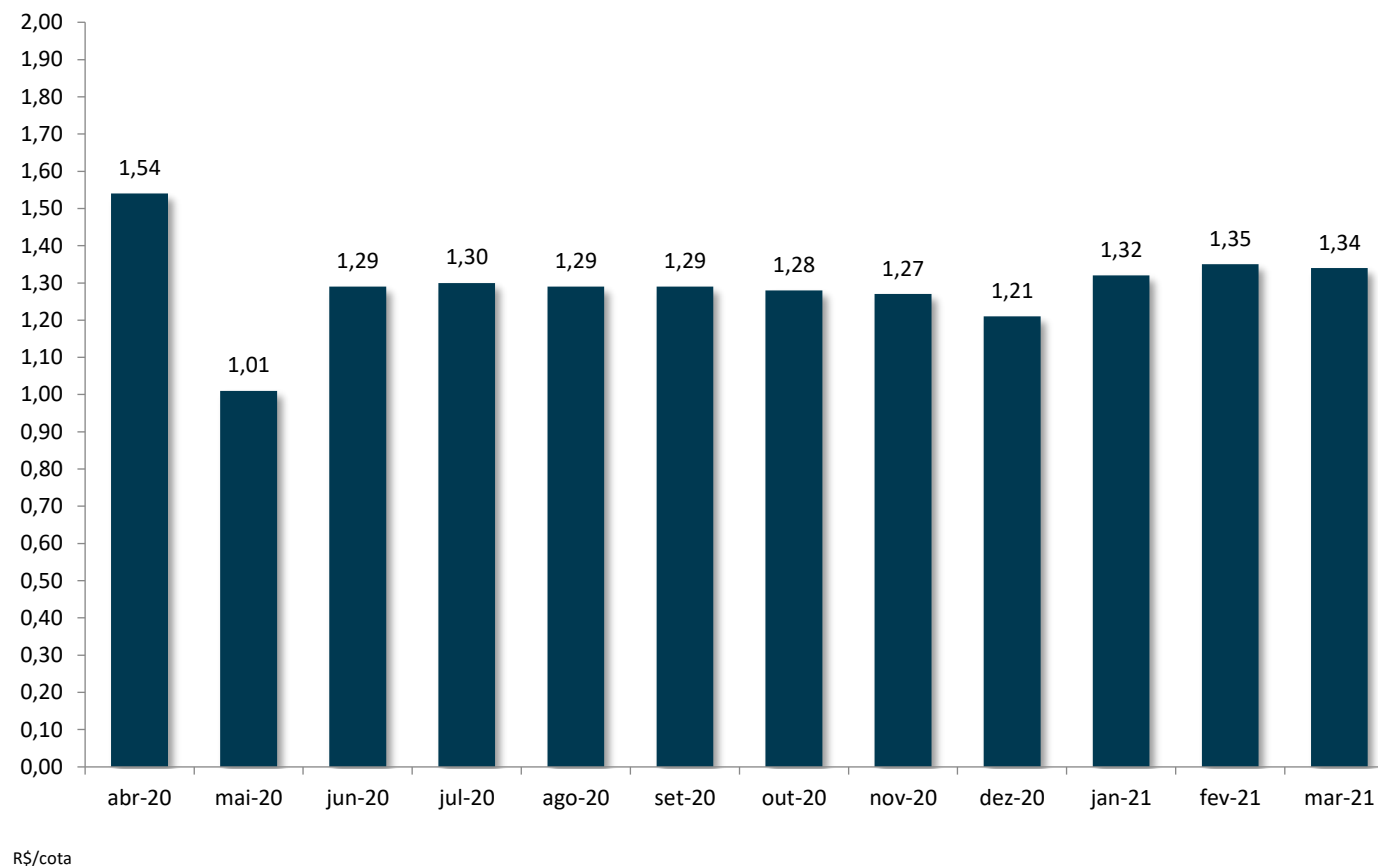
i Ajustes referentes as despesas operacionais

**Reserva de Contingência:** No final do mês de Fevereiro/2021, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1,312,955.02.

## Distribuição Mensal

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

- **Data base: 05/03/2021**
- **Data de pagamento: 12/03/2021**
- **Rendimento: 1.34162334466993**
- **Mês de referência: Feb/21**



# Mercado Secundário

As cotas do FII Anhanguera Educacional (FAED11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

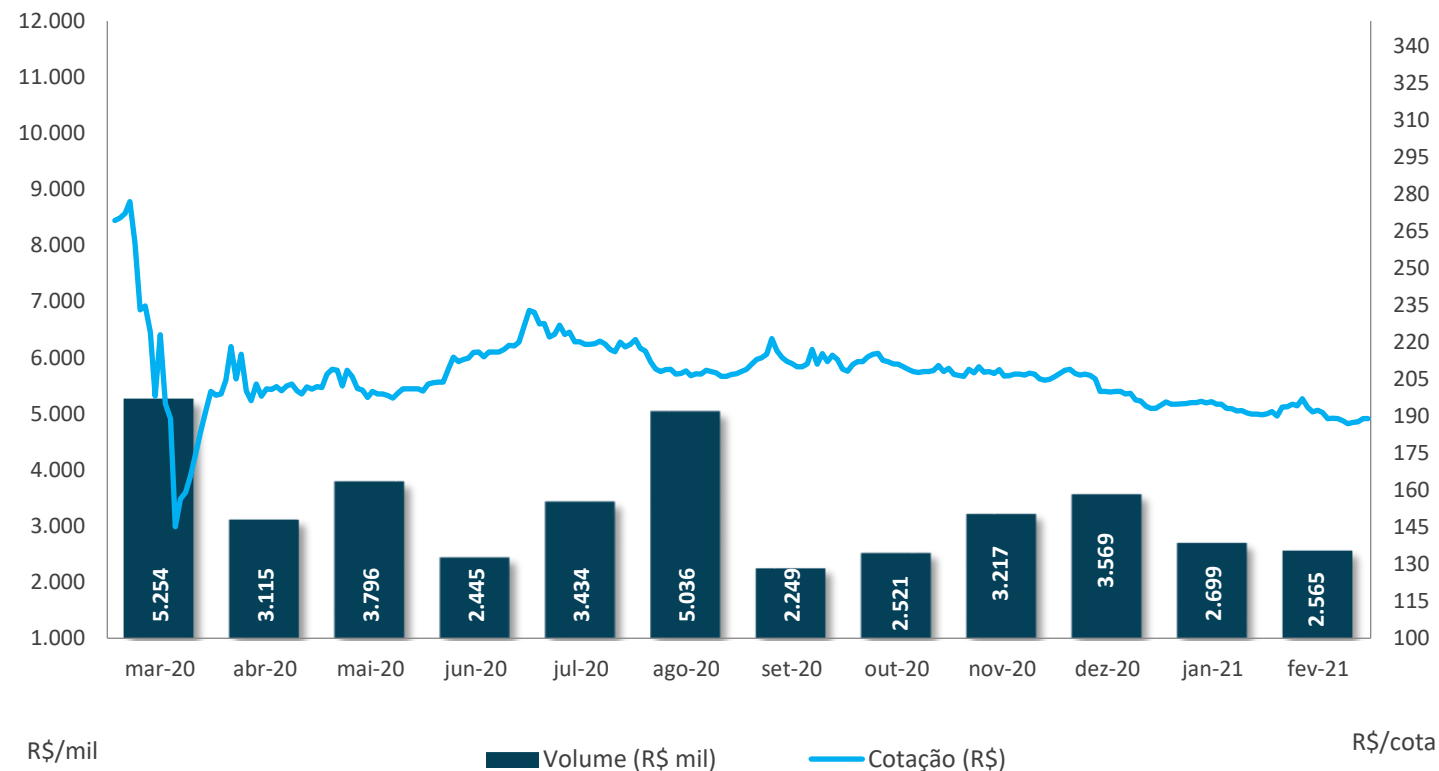
**Cotas negociadas:** 13.445

**Cotação de fechamento:** R\$189,01

**Volume:** R\$2.564.771,76

**Mês de referência:** Mar/21

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

**Informativo Mensal Março 2021**

# Updates

## 08/04/2021 – Fato Relevante

- I. Devido ao momento de pandemia do vírus Covid-19, em que centros educacionais estão aplicando EAD (educação à distância), e visando o bom relacionamento de longo prazo com a ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 04.310.392/0001-46 (“Locatária”), atual locatária das unidades de Valinhos, Leme e Taboão da Serra, o Fundo firmou um Acordo de Condições Comerciais (“Acordo”) concedendo um desconto de 15% no valor do aluguel mensal (“Desconto”) pelo período de 12 meses (De março/2021 a fevereiro/2022).
- II. Adicionalmente, a Administradora informa que foi acordado que o prazo de locação das três unidades foi prorrogado por mais 12 meses a contar da data fim dos contratos de locação atualmente vigentes, bem como que se houver rescisão antecipada, o valor do desconto supracitado deverá ser devolvido ao Fundo.
- III. Diante disso, a receita do Fundo será impactada negativamente em, aproximadamente, 15% (quinze por cento) em comparação às receitas da competência de fevereiro de 2021, o que representa um impacto negativo por cota no montante de R\$ 0,22 (vinte e dois centavos).

**30/04/2020** – Em Fato Relevante o Fundo firmou com a ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 04.310.392/0001-46, atual locatária das unidades de Valinhos, Leme e Taboão da Serra, um Acordo de Condições Comerciais, prorrogando a locação das referidas unidades por mais 10 (dez) anos, contados a partir de 17/12/2020 e 30/09/2020, respectivamente, e demais condições contratuais em linha com os novos patamares da região. Tal acordo teve como objetivo preservar a permanência do locatário nos ativos, bem como uma extensão do prazo de locação interessante para o Fundo, iniciando essas condições com efeitos retroativos à competência Março/2020.

*Devido ao momento de pandemia os campus do Fundo encontram-se funcionando com aulas online.*

## Links Úteis:<sup>i</sup>

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

<sup>i</sup>:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.



# Disclaimer



**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/asset-management/administracao-fiduciaria>

[ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

[btgpactual.com](http://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 material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



**btg** pactual