

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

2.225

Patrimônio Líquido

R\$109.607.858,57

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 170,68

Quantidade de Cotas

642.168

ⁱObservado 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.

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, 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.



Locatários

Anhanguera Educacional Ltda.

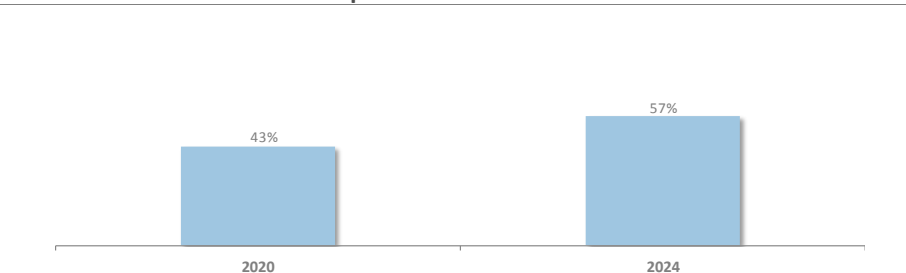
Anhanguera Educacional Participações S.A.

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

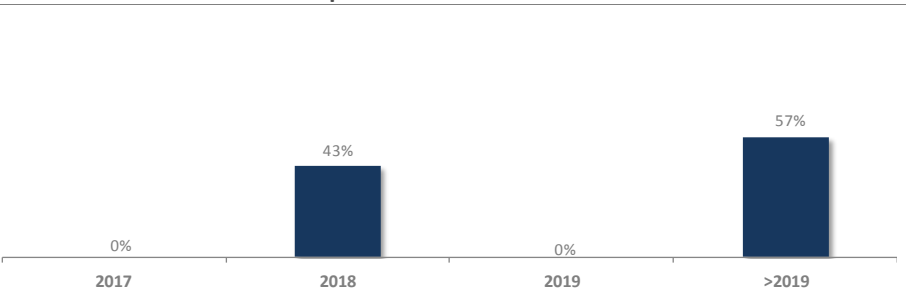
Mês	Reajuste em percentual da receita
Dez	100%

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}



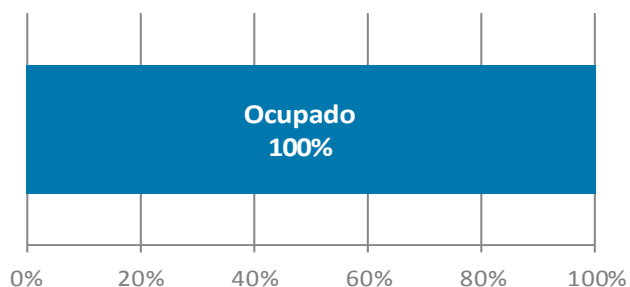
ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram considerados os valores pagos a título de aluguel no mês anterior ao de emissão de relatório líquidos, ou seja, subtraídos descontos contratuais e/ou carências, ou ainda, valores despendidos para fins de 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.

ⁱⁱ 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 contados 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 revisados. 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.

ⁱⁱⁱ 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.

^{iv} Os imóveis de Valinhos e Leme tem suas revisionais passíveis no ano de 2018 e o do Taboão da Serra a próxima possível no ano de 2020.

Ocupação do Fundo



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

Imagens dos imóveis

VALINHOS



Bloco Administrativo 02 – fachada lateral



Fachada do Bloco Administrativo 02 – escada de emergência



Fachada – Bloco C



Frente do Imóvel

TABOÃO DA SERRA



Bloco Administrativo 02 – área de trabalho

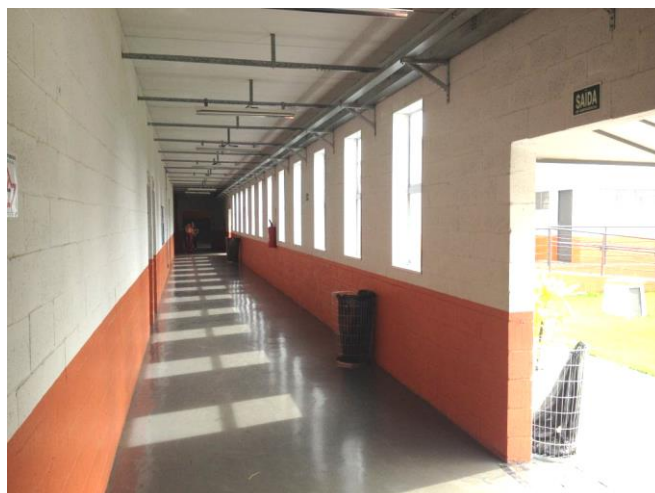


Bloco Administrativo 02 – sanitário

LEME



Bloco C – Fachada



Corredor de acesso

Demonstração Consolidada de Resultados

	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17
Receitas	966.177	975.903	967.340	966.028	971.577	968.647
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais ⁱ	955.015	963.308	955.027	955.026	955.025	955.028
Financeiras	11.161	12.595	12.313	11.002	16.552	13.620
Despesas	(41.445)	(43.818)	(43.100)	(45.756)	(53.162)	(49.558)
Reserva de contingência	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(11.701)	(116)
Ajustes ⁱⁱ	4.422	4.422	4.422	6.307	(4.620)	(8.074)
Resultado Líquido	924.153	931.507	923.662	921.578	902.094	910.900

ⁱA receita de aluguéis por imóvel é dividida em: Taboão da Serra: R\$ 541.633,06 ; Valinhos: R\$ 291.757,95 ; Leme: R\$ 121.624,95. (Competência novembro/17)

ⁱⁱAjustes referentes a despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final de novembro/2017, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.105.987,17.

Distribuição

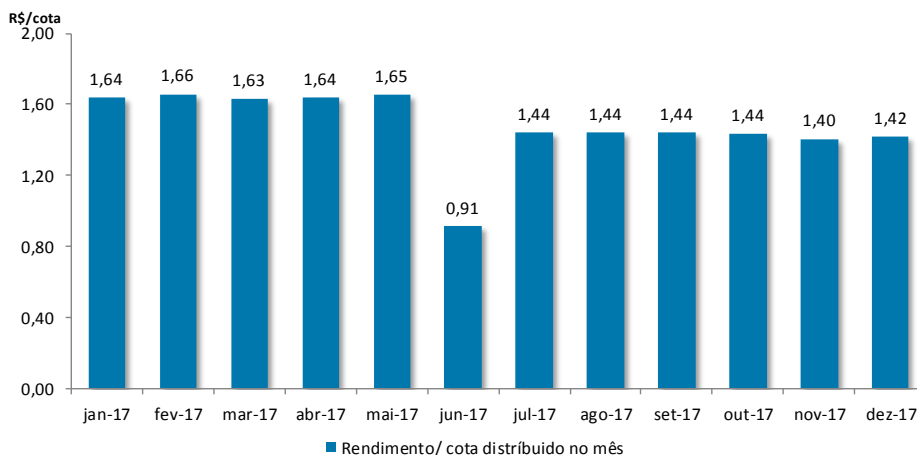
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem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

Data base: 07/12/2017

Data de pagamento: 14/12/2017

Rendimento: R\$ 1,4185

Mês de referência: Novembro



Mercado Secundário

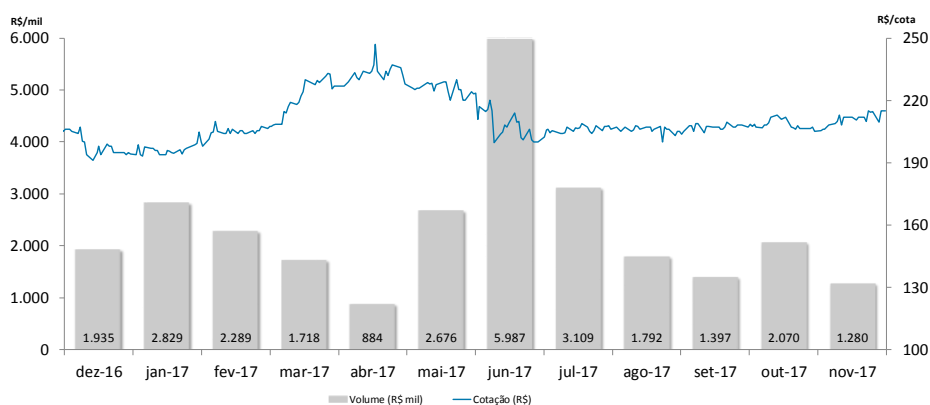
As cotas do FII Anhanguera Educacional (FAED11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Novembro

Cotas negociadas: 6.080

Cotação de fechamento: R\$ 215,00

Volume: R\$ 1.279.851



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

Em 25 de maio de 2017 informamos por meio de Fato Relevante aos cotistas do fundo e ao mercado que o contrato de locação da unidade Taboão sofreu revisão tendo o locatário solicitado redução do valor do contrato aos novos patamares de mercado, retroagindo a fevereiro de 2017. 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

Documentos

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

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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.

- [Site da Administradora](#)

Para receber mais informações em seu e-mail, [clique aqui](#) para se cadastrar em nosso mailing.

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



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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