

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

Taxa de Administraçãoⁱ

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 m²

Valinhos, SP: 12.441,45 m²

Leme, SP: 7.184,93 m²

Cotistas

2.772

Patrimônio Líquido

R\$ 100.314.868,42

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 156,2128

Quantidade de Cotas

642.168

ⁱ 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.

Cadastre-se no Mailing

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

Informe de Rendimentos

Em função da troca do escriturador do Fundo, ocorrida em 01 de outubro de 2018, os cotistas que possuíam posição anteriormente a essa data receberão dois informes de rendimentos: um do antigo escriturador (ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.) e um do novo escriturador (BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM).

Em caso de dúvidas, os cotistas podem entrar em contato através do e-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com.

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

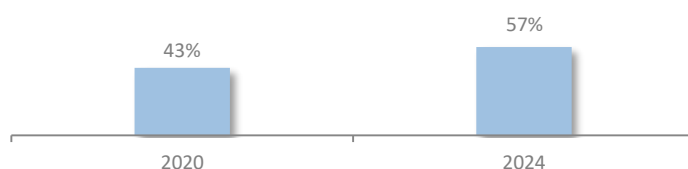
- Anhanguera Educacional Ltda.
- Anhanguera Educacional Participações S.A.

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

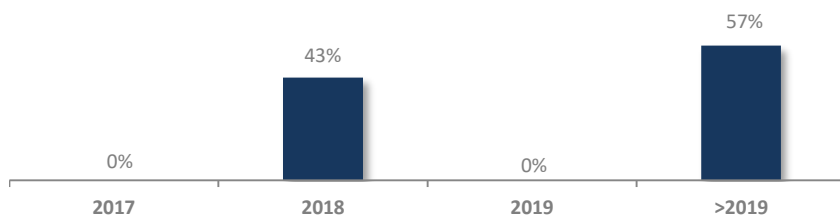
Jan 0%	Fev 0%	Mar 0%	Abr 0%	Mai 0%	Jun 0%
Jul 0%	Ago 0%	Set 0%	Out 0%	Nov 0%	Dez 100%

100% da carteira é reajustada pelo IPCA.

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



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



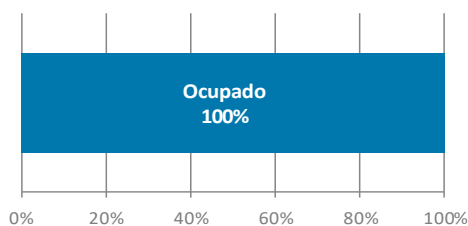
i Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram considerados os valores pagos a título de aluguel no mês anterior ao de emissão de relatório líquidos, ou seja, subtraídos descontos contratuais e/ou carências, ou ainda, valores despendidos para fins de 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 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 revisados. Contrato qualificados como built-to-suit podem prever regimento 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 dezembro/2018, a taxa de ocupação do fundo foi de 100%.

Imagens dos Imóveis

VALINHOS



Bloco Administrativo 02 – fachada lateral



Circulação Interna



Fachada – Bloco C



Frente do Imóvel

TABOÃO DA SERRA



Fachada do Imóvel



Sala de Aula

LEME



Vista Interna do Imóvel



Sala de Aula

Demonstração Consolidada de Resultados

	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18	Dez/18
Receitas	1.009.328	1.009.259	1.008.715	1.009.246	1.010.020	1.013.706
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais ⁱ	1.000.231	1.000.231	1.000.234	1.000.231	1.000.235	1.005.730
Financeiras	9.098	9.028	8.480	9.015	9.784	7.975
Despesas	(44.129)	(45.628)	(36.653)	(46.774)	(46.453)	(44.411)
Reserva de contingência	792	14	71	228	(369)	29.022
Ajustes ⁱⁱ	4.010	4.647	4.647	(11.029)	3.739	3.739
Resultado Líquido	970.001	968.291	976.779	951.671	966.936	1.002.055

ⁱA receita de aluguéis por imóvel é dividida em: Taboão da Serra: R\$ 563.547,52 ; Valinhos: R\$ 312.074,06 ; Leme: R\$ 130.094,11 . (Competência dezembro/18)

ⁱⁱAjustes referentes a despesas operacionais.

Reserva de Contingência: No final de Dezembro/18, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$1.014.516,17.

Distribuição

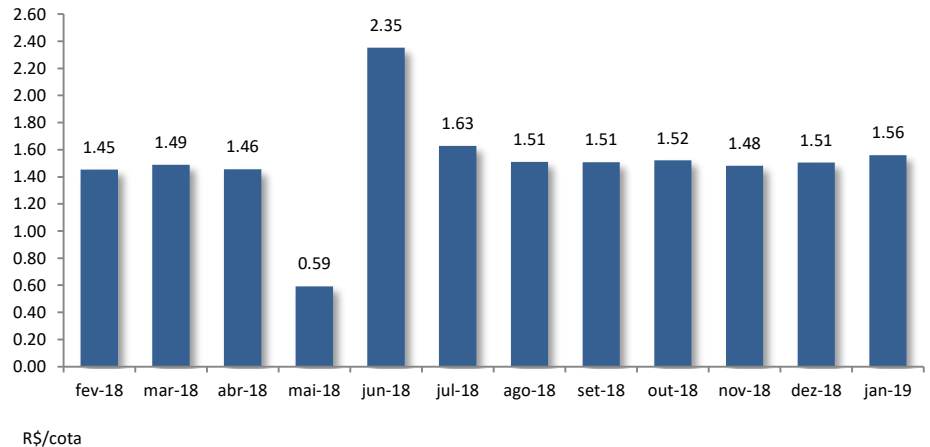
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem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

Data base: 08/01/2019

Data de pagamento: 15/01/2019

Rendimento: R\$ 1,5604

Mês de referência: Dezembro/2018



Mercado Secundário

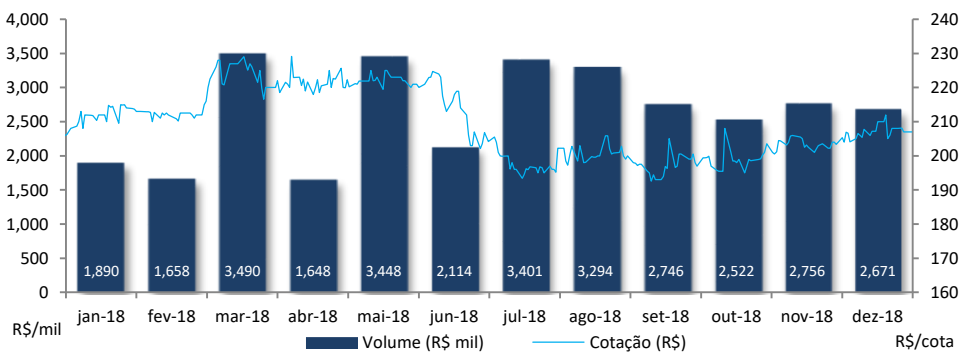
As cotas do FII Anhanguera Educacional (FAED11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 12.895

Cotação de fechamento: R\$ 207,00

Volume: R\$ 2.671.376

Mês de referência: Dezembro/2018



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Update

- **20/04/2018** – Foi realizada a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, na qual, por unanimidade, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes à 31 de dezembro de 2017; por falta de quórum, não foi levada para votação a pauta referente à aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo. A Ata está disponível para consulta no site da Administradora e na página do Fundo na B3.
- **08/05/2018** – Foi divulgado Fato Relevante comunicando o não pagamento do aluguel referente a competência Abril de 2018 com vencimento em Maio de 2018 da unidade Taboão da Serra, o que gerou um impacto negativo de aproximadamente 59% na distribuição de rendimentos do dia 08/05/2018.
- **10/05/2018** – Foi divulgado Fato Relevante comunicando o recebimento do aluguel inadimplente da unidade Taboão da Serra.
- **04/06/2018** – A locatária realizou o pagamento da multa pelos dias em atraso do aluguel da unidade Taboão da Serra no valor de R\$ 12.463,65. O valor será distribuído aos cotistas na distribuição referente ao mês de junho.
- **21/09/2018** - Fato Relevante informando sobre a troca dos serviços de escrituração do Itaú Corretora de Valores S.A. para o BTGPactual Serviços Financeiros S.A. a partir do dia 01 de outubro de 2018, sem alteração na remuneração atualmente praticada.

Processos Judiciais

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

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.

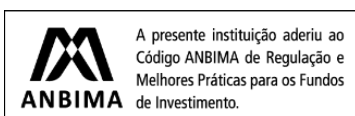
- [Site da Administradora](#)

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 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.