

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ANHANGUERA EDUCACIONAL
CNPJ Nº 11.179.118/0001-45 – Código de Negociação: FAED11 (“Fundo”)

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Prezado Sr. Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do Fundo, convocou, em 28 de Agosto de 2023, os senhores cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

- 1) Aprovar a 5ª emissão de Cotas do Fundo no valor de até R\$ 7.232.000,00 (sete milhões, duzentos e trinta e dois mil reais) com preço de emissão de R\$ 160,00 (cento e sessenta reais) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), e composta por 45.200 (quarenta e cinco mil e duzentas) novas cotas (“Novas Cotas” e “5ª Emissão”, respectivamente), a serem distribuídas publicamente sob o rito de registro automático junto à CVM, nos termos do Art. 6, inciso VII, alínea “a”, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), com as seguintes características:
 - (a) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos provenientes da 5ª Emissão serão destinados à aquisição de imóvel integralmente locado por meio de contrato atípico de locação, sendo a locatária pertencente ao Grupo Anhanguera Educacional, conforme Proposta da Administradora, publicada a mercado nesta mesma data, situado no Lote de Terreno sob o nº 14 (quatorze), da Quadra nº “1” (um), do loteamento denominado “Dois Córregos”, na cidade e Comarca de Valinhos, com a área total de terreno de 7.700,00 m², sendo 1.252m² de área construída, objeto da matrícula de nº 1.276 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos/SP;
 - (b) **Público Alvo:** A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Profissionais”, respectivamente), sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, não estão sujeitos a esta condição, nos termos do Art. 53 da Resolução CVM 160.
 - (c) **Coordenador Líder e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada (“Coordenador Líder”). Tendo em vista que o Coordenador Líder não é remunerado com recursos do Fundo, não se caracteriza situação de conflito de interesses na sua contratação, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472.

- (d) **Montante Inicial da Oferta:** O valor total da 5ª Emissão e da Oferta, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definido) e a subscrição no âmbito da Oferta, é de até R\$ 7.232.000,00 (sete milhões, duzentos e trinta e dois mil reais), correspondente a até 45.200 (quarenta e cinco mil e duzentas) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- (e) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas corresponderá ao valor unitário de R\$160,00 (cento e sessenta reais) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), valor este fixado correspondente a aproximadamente 8% (oito por cento) de desconto da média de valor de mercado por cota dos pregões dos últimos 30 (trinta) dias corridos.
- (f) **Direito de Preferência:** É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início da Oferta ("Anúncio de Início") e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência"):
- i. Período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 472, informando os termos e condições da Oferta ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente);
 - ii. Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início ("Data Base"); e
 - iii. Percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,070386565. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Ressalvada a impossibilidade de aquisição de frações de Cotas e o Preço de Emissão, não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo.
 - iv. Direito de Subscrição de Sobras do Direito de Preferência: Adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Direito de Subscrição de Sobras").
 - v. Negociação do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras: O Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras não poderão ser objeto de negociação.

- (g) **Período de Colocação:** O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição (“Período de Colocação”).
- (h) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, na data de liquidação do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição de Sobras, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, e na data de liquidação da Oferta.
- (i) **Taxa de Distribuição Primária:** Será cobrada dos subscritores das Novas Cotas o valor equivalente aproximadamente a 2,84% (dois inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão por cada Nova Cota subscrita, equivalente a R\$ 4,55 (quatro reais e cinquenta e cinco centavos) por Nova Cota subscrita, cujos recursos serão utilizados para pagamento de determinados custos da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”), inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida à CVM, B3 e ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, desde que passíveis de pagamento pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável. Deste modo, considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, o preço a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 164,55 (cento e sessenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos) por Nova Cota.
- (j) **Negociação e Restrições à Negociação:** tendo em vista o Público Alvo e o rito de registro junto à CVM adotados para a Oferta, serão aplicáveis às Novas Cotas as restrições de negociação previstas no Art. 86, inciso II, da Resolução CVM 160, de modo que a negociação das Novas Cotas somente poderá ser realizada junto a (i) investidores qualificados, conforme definidos no Art. 12 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta e (ii) o público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta. As Novas Cotas serão registradas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.
- (k) **Investimento Mínimo por Investidor:** Não haverá aplicação mínima por Cotista ou Investidor Profissional, exceto pelo Preço de Emissão, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro.
- (l) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora recomenda a aprovação da matéria, por entender que a Oferta se alinha ao melhor interesse do Fundo e dos Cotistas, dado que os recursos da 5ª Emissão serão destinados para aquisição de um imóvel, que possui sinergia com os demais imóveis que compõem a atual carteira do Fundo, considerando que:

- 1) Há um Contrato Atípico de locação, garantindo a sua rentabilidade até – pelo menos - a data fim do contrato 28/02/2028;
- 2) A Locatária **Anhanguera Educacional Ltda.** é do mesmo grupo da atual locatária do Fundo nos demais imóveis;
- 3) É vizinho do atual Imóvel de Valinhos/SP detido pelo Fundo, e
- 4) É utilizado como suporte Administrativo e Estacionamento pelo próprio Grupo Anhanguera Educacional.

Ainda, a Administradora preparou um material complementar constante no **ANEXO I** desta proposta.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ANHANGUERA EDUCACIONAL

ANEXO I

(Espaço deixado intencionalmente em branco,
o inteiro teor do material complementar segue na página seguinte)



PROPOSTA

FII ANHANGUERA



Conteúdo da Apresentação



1

Análise do Fundo
Seção 1



2

Proposta de Aquisição
do Imóvel
Seção 2



3

Conclusão
Seção 3

Análise do Fundo



Seção 1



FII ANHANGUERA

CARACTERÍSTICAS ATUAIS DO FUNDO

Perfil: Educacional

Contratos: 03 contratos típicos

Locatária: ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPAÇÃO S.A.

Ocupação: 100%

Cap Rate: 8,80%

Ano fim dos contratos: 2031

Localização e Área Locável:

- Taboão da Serra, SP: 17.922,80 m²;
- Valinhos, SP: 12.441,45 m²;
- Leme, SP: 7.184,93 m².

Ano de Revisional:

- Taboão da Serra, SP: 2023;
- Valinhos, SP: 2026;
- Leme, SP: 2026.

Valor Patrimonial: R\$ 139.756.822,13 (R\$ 217,63/cota)

Valor Mercado Secundário¹: R\$ 109.168.560,00 (R\$ 170,00/cota)

Para maiores informações, acesse: https://static.btgpactual.com/media/rm/11179118000145_20230630_RM.pdf

¹ Fechamento da cota no dia 25/08/2023.

Proposta de Aquisição do Imóvel



Seção 2



PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Modelo Contrato	Atípico
Locatária	Anhanguera Educacional Ltda.
Data Fim do Contrato	28/02/2028
Área do Terreno	7.700m ²
Área Construída	1.252m ²
Receita de Aluguel	R\$ 76.096,49
Aluguel/m ²	R\$ 60,78/m ²
Multa por Rescisão Antecipada	Saldo integral do contrato
Reajuste	IGP-M/FGV (mês: Fevereiro)
Cap Rate Previsto Anual	13,05%

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

PROJEÇÃO DO FII COM A NOVA EMISSÃO DE COTAS

Receita de Aluguel Atual do Fundo	R\$ 1.011.844,13
Receita de Aluguel após Emissão de cotas do Fundo	R\$ 1.087.940,62
Impacto Positivo estimado na Distribuição de Rendimento após a 5ª Emissão de Cotas*	+ R\$ 0,02/cota

*Os valores aqui projetados não são garantia de rentabilidade ou até mesmo garantia de distribuições futuras. São projeções com base na última distribuição de rendimento efetuada aos cotistas no dia 14/08/2023.

Conclusão

Seção 3



Conclusão

– Proposta da Administradora

A Administradora recomenda a aprovação da matéria, por entender que a Oferta se alinha ao melhor interesse do Fundo e dos Cotistas, dado que os recursos da 5ª Emissão serão destinados para aquisição de um imóvel, que possui sinergia com os demais imóveis que compõem a atual carteira do Fundo, considerando que:

- 1) Há um Contrato Atípico de locação, garantindo a sua rentabilidade até – pelo menos - a data fim do contrato 28/02/2028;
- 2) A Locatária **Anhanguera Educacional Ltda.** é do mesmo grupo da atual locatária do Fundo nos demais Imóveis;
- 3) É vizinho do atual Imóvel de Valinhos/SP detido pelo Fundo, e
- 4) É utilizado como suporte Administrativo e Estacionamento pelo próprio Grupo Anhanguera Educacional.

Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”) no âmbito da assembleia geral de cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.

