

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ANHANGUERA EDUCACIONAL

CNPJ nº 11.179.118/0001-45

### FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ANHANGUERA EDUCACIONAL**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.179.118/0001-45 (“Fundo”), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral:

- (i) Por deliberação dos Cotistas, tomada pelo procedimento de Consulta Formal iniciado em 23 de novembro de 2023 (“Segunda Consulta Formal”), conforme Termo de Apuração divulgado em 12 de dezembro de 2023, os termos da 5ª (quinta) emissão de Cotas do Fundo, originalmente aprovada pelo procedimento de Consulta Formal iniciado em 28 de agosto de 2023 e apurado em 19 de setembro de 2023 (“5ª Emissão”), foram rerratificados, **passando a 5ª Emissão a ter as características descritas no Anexo I a este Fato Relevante, já considerando o descrito no item (ii) abaixo**; e
- (ii) Nos termos da Segunda Consulta Formal, são divulgados por este Fato Relevante:
  - a. O Preço de Emissão, correspondente a relevante, R\$ 144,00 (cento e quarenta e quatro reais) por Nova Cota, o qual foi fixado, nos termos do Art. 23 do Regulamento do Fundo e da Segunda Consulta Formal sendo: (i) o Preço de Emissão sem a inclusão da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida); e (ii) o valor do Preço de Emissão somado à Taxa de Distribuição Primária inferior ou até o valor de mercado das Cotas no último fechamento de pregão anterior à celebração do referido Ato da Administradora.
  - b. O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência, correspondente a 0,07818670503;
  - c. A redução da Taxa de Distribuição Primária, a qual corresponderá a 2,42% (dois inteiros e quarenta e dois por cento) sobre o Preço de Emissão por Nova Cota subscrita, de modo que o Preço de Emissão somado à taxa de Distribuição Primária corresponde a R\$ 147,48 (cento e quarenta e sete reais e quarenta e oito centavos); e
- (iii) O cronograma tentativo da oferta pública de distribuição das cotas da 5ª Emissão, que pode ser encontrado ao final do Anexo I.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.**

**ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.**

**O ADMINISTRADOR RECOMENDA QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DA SEGUNDA CONSULTA FORMAL, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou na Segunda Consulta Formal.

São Paulo, 26 de dezembro de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

## ANEXO I

### **Características consolidadas da 5ª Emissão, nos termos da Segunda Consulta Formal deste Fato Relevante, divulgado em 26 de dezembro de 2023:**

- a) **Oferta Pública:** As Novas Cotas serão distribuídas publicamente, conforme 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” e “Oferta Pública”, respectivamente);
- b) **Destinação dos Recursos:** Aquisição de imóvel integralmente locado por meio de contrato atípico de locação, sendo a locatária pertencente ao Grupo Anhanguera Educacional, 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 m<sup>2</sup>, sendo 1.252 m<sup>2</sup> de área construída, objeto da matrícula de nº 1.276 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, Estado de São Paulo;
- c) **Público-alvo:** A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no Art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), 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;
- d) **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. DTVM**, acima qualificada (“Coordenador Líder”). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014;
- e) **Montante 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 R\$ 7.230.096,00 (sete milhões, duzentos e trinta mil e noventa e seis reais), correspondente a até 50.209 (cinquenta mil e duzentos e nove) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;
- f) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas corresponderá ao valor unitário de R\$ 144,00 (cento e quarenta e quatro reais) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
- g) **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, para exercício junto ao escriturador das Cotas, e 9 (nove) dias úteis, para o exercício junto à B3, contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início (“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 a aplicação, ao número de Cotas de titularidade de cada Cotista na Data Base, do fator de proporção para subscrição de 0,07818670503. 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”). O fator de proporção para o cálculo do número de Novas Cotas que poderão ser subscritas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras corresponde ao resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras (“Fator de Proporção para Sobras”). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras corresponde ao número de Novas Cotas efetivamente subscritas no âmbito do Direito de Preferência pelo respectivo Cotista, multiplicado pelo Fator de Proporção para Sobras. Os Cotistas que não exercerem o

Direito de Preferência, não possuirão o Direito de Subscrição das Sobras. O período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras terá início no dia útil subsequente à divulgação do resultado das subscrições realizadas no âmbito do Direito de Preferências (“Comunicado Encerramento Direito de Preferência”) e encerrar no 4º (quarto) dia útil, em caso de exercício junto à B3, e no 5º (quinto) dia útil, em caso de exercício junto ao escriturador das Cotas, contados do Comunicado Encerramento Direito de Preferência. Aplicam-se ao Direito de Subscrição de Sobras as disposições sobre tratamento de frações e aplicação mínima previstas no item iii acima;

- 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;
- h) **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”);
- i) **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;
- j) **Taxa de Distribuição Primária:** Será cobrada dos subscritores das Novas Cotas o valor de 2,42% (dois inteiros e quarenta e dois por cento) sobre o Preço de Emissão por Nova Cota subscrita, sendo esse valor correspondente a R\$ 3,48 (três reais e quarenta e oito centavos), 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, de modo que o Preço de Emissão somado à taxa de Distribuição Primária corresponde a R\$ 147,48 (cento e quarenta e sete reais e quarenta e oito centavos);
- k) **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 conforme datas previstas no formulário de liberação de negociação. As Novas Cotas serão admitidas à negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável;

- l) **Impossibilidade de Distribuição Parcial:** Não será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas. Caso não haja a colocação do Montante da Oferta, a 5ª Emissão e a Oferta serão canceladas e os valores recebidos em contrapartida às Novas Cotas serão restituídos, na forma do art 73, §3º, da Resolução CVM 160;
- m) **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;
- n) **Outras Disposições:** A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão e definição da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.

**Cronograma:**

#	EVENTOS	DATA PREVISTA
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Divulgação do Ato do Administrador e deste Fato Relevante</li> <li>Divulgação do Anúncio de Início</li> </ul>	26/12/2023
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Data-base do Direito de Preferência</li> </ul>	02/01/2024
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador</li> </ul>	04/01/2024
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3</li> </ul>	16/01/2024
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador</li> <li>Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador</li> </ul>	17/01/2024
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Data de divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência</li> </ul>	18/01/2024
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Data de início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional</li> </ul>	19/01/2024
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Data de encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3</li> </ul>	24/01/2024

9	<ul style="list-style-type: none"><li>Data de encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador</li></ul>	25/01/2024
10	<ul style="list-style-type: none"><li>Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional</li></ul>	31/01/2024
11	<ul style="list-style-type: none"><li>Data de divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras</li></ul>	01/02/2024

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO.**

**AS DATAS PREVISTAS PARA OS EVENTOS FUTUROS SÃO INDICATIVAS E ESTÃO SUJEITAS A ALTERAÇÕES, ATRASOS E ANTECIPAÇÕES SEM AVISO PRÉVIO, A CRITÉRIO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.**

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.**

**ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.**

**O ADMINISTRADOR RECOMENDA QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DA SEGUNDA CONSULTA FORMAL, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou na Segunda Consulta Formal.

\* \* \* \* \*

