

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FII ANHANGUERA EDUCACIONAL

Dezembro 2023



SUMÁRIO

03	<u>Informações</u>
04	<u>Principais Características</u>
05	<u>Nota da Administradora</u>
06	<u>Ocupação do Fundo</u>
07	<u>Fotos do Empreendimento</u>
09	<u>Demonstração de Resultados</u>
10	<u>Distribuição Mensal</u>
11	<u>Mercado Secundário</u>
12	<u>Updates</u>
14	<u>Disclaimer</u>

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

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](#). Para realizar o cadastro é necessário ir no campo “Novidades” e clicar em “Cadastre-se”.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo

14/12/2009

Quantidade de Emissões

4

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

4.616

Patrimônio Líquido

R\$ 140.698.033,34

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 219,098481

Quantidade de Cotas

642.168,0000

Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

NOTA DA ADMINISTRADORA

Conforme Carta Consulta datada de [23/11/2023](#), a Administradora colocou em pauta para deliberação dos cotistas a aprovação da 5ª emissão de Cotas do Fundo no valor de até R\$ 7.232.000,00, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com o objetivo de fazer a aquisição de um imóvel integralmente locado - por meio de contrato atípico de locação -, para o Grupo Anhanguera Educacional, conforme [Proposta da Administradora](#) – anteriormente divulgada – e aprovada conforme [Termo de Apuração](#).

Dando seguimento a Aprovação supracitada, a Administradora informa que assinou o contrato de compra e venda, conforme divulgado via Fato Relevante datado de 26/12/2023 – data em que se deu início a [Oferta de Emissão](#) de cotas, que atualmente encontra-se no período de Subscrição das Sobras.

Por último, neste último ano de 2023, dado o período de Revisional de Aluguel, o Fundo firmou um Acordo de Condições Comerciais, conforme Fato Relevante de [05/05/2023](#), com as unidades de **Valinhos** e **Leme**, em linha com os novos patamares da região a contar da competência de Maio/2023. Dado o Acordo de Condições Comerciais, a representatividade por Imóvel na Receita de Aluguel Mensal Total do Fundo segue conforme tabela abaixo:

Leme	Valinhos	Taboão da Serra
10,41%	33,11%	56,47%

Abaixo, segue detalhamento de cada imóvel e suas peculiaridades:

- **Leme:** Educação a Distância e Centro Universitário Anhanguera, desde 1994, com cursos de graduação presenciais. A unidade de Leme conta com Hospital Veterinário, Fazenda Escola, 5 Laboratórios de Engenharia, Laboratório de Ciências Biológicas, Clínica de Psicologia e Complexo Poliesportivo (com piscina semiolímpica).
- **Valinhos:** Sede Administrativa da Anhanguera, e que abriga a presidência do Grupo. A propriedade é composta por ampla área verde, cinco blocos, cozinha, auditórios, piscina, etc.
- **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.

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%

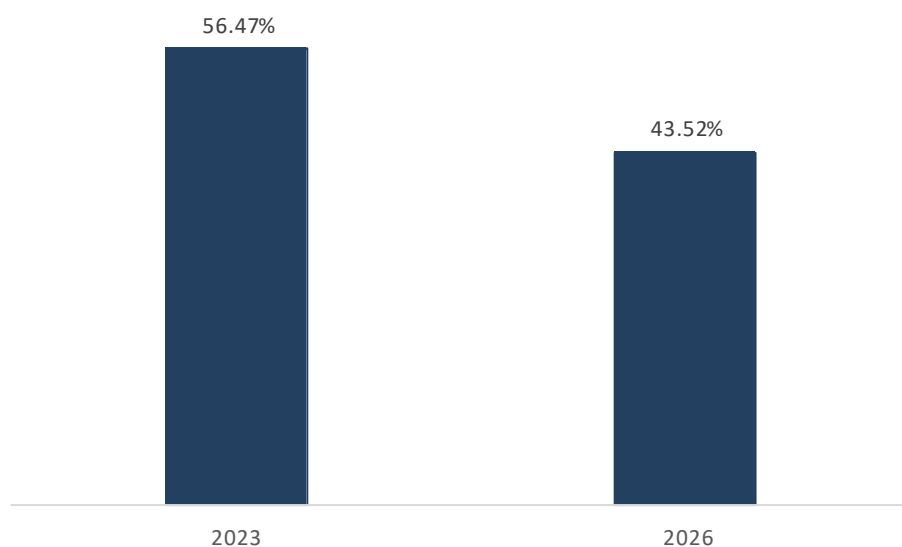
Todos os Contratos são reajustados pelo índice IPCA.

Ocupação do Fundo

100%

Até a presente data, a taxa de ocupação do Fundo é de 100%.

Ano de Revisional



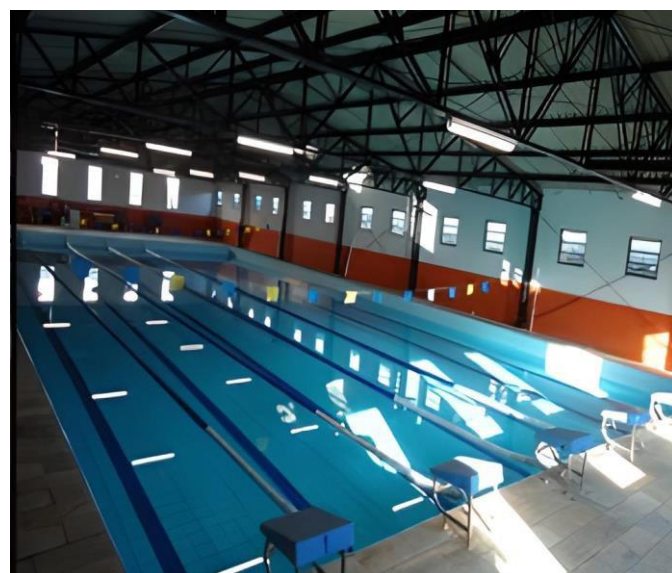
FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Taboão da Serra



Leme.



Leme.



Valinhos

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Jun/23	Jul/23	Ago/23	Set/23	Out/23	Nov/23
Propriedades para Investimento	1.011.843	1.011.843	1.011.843	1.011.843	1.011.843	1.011.843
Outros Ativos Financeiros	22.466	22.913	24.097	21.318	21.393	19.874
Despesas Operacionais	-69.237	-68.790	-68.730	-68.710	-73.179	-106.562
Lucro (prejuízo) líquido no período	965.073	965.967	967.210	964.451	960.057	925.155
Ajustesi	-14.417	-320	5583	-3.666	5.584	9.498
Reserva de Contingência	-122	320	-386	42	-178	163
Resultado Líquido	950.534	971.230	972.408	960.826	965.463	934.816

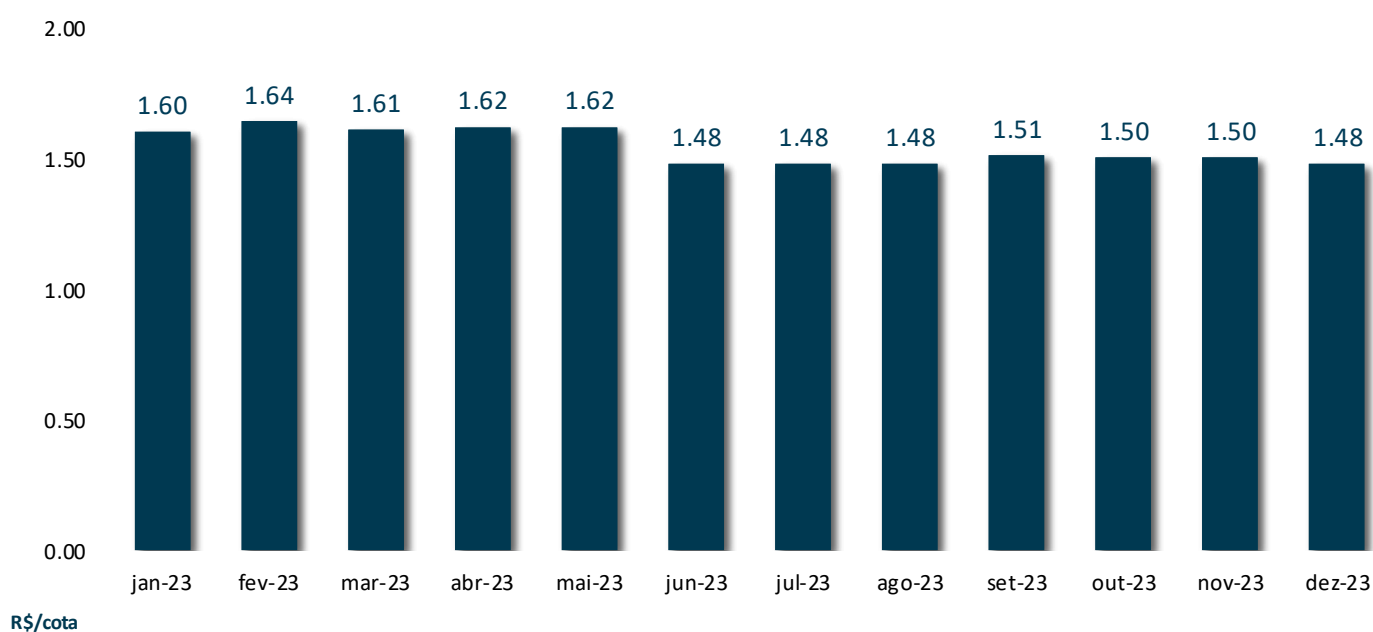
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo Informativo Mensal:

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao/fiduciaria/busca-por-fundos/306423/ANHANGUERA_EDUCACIONAL_FII

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

O Fundo deverá distribuir no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo 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:** 07/12/2023
- **Data de pagamento:** 14/12/2023
- **Rendimento:** 1.48
- **Mês de competência:** Nov/24
- **Mês de pagamento:** Dez/23

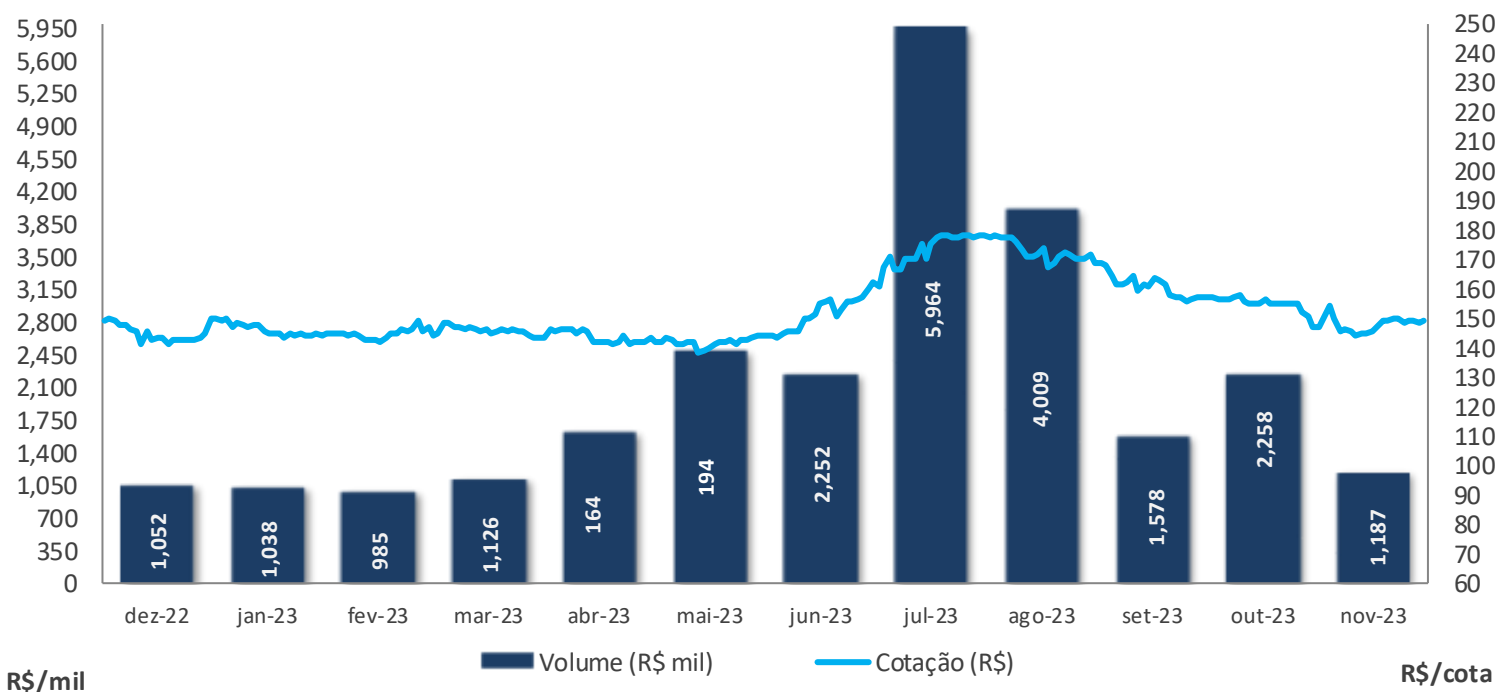


MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 8.091
- **Cotação de fechamento:** R\$149,97
- **Volume:** R\$1.186.696,64
- **Mês de referência:** NOV/23

Fonte: Economática



UPDATES

23/03/2022- Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimento já se encontram disponíveis no Portal do Investidor

10/02/2022 – Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor (“Portal”) e disponibilizando um vídeo manual para melhor instruir os cotistas no acesso ao Portal.

19/01/2022 Comunicado ao Mercado reforçando que os Informes de Rendimentos referentes ao ano de 2021 (“Informes”) serão disponibilizados aos investidores até o último dia útil de fevereiro 2022, conforme previsto na Instrução Normativa RFB nº2.060/2021, exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor (“Portal”).

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).

Links Úteis:

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

i: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>

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundolistados@btgpactual.com

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.

