

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

# FII ANHANGUERA EDUCACIONAL

Fevereiro - Abril 2024



# SUMÁRIO

- 03**     [Informações](#)

---

- 04**     [Principais Características](#)

---

- 05**     [Nota da Administradora](#)

---

- 06**     [Ocupação do Fundo](#)

---

- 07**     [Fotos do Empreendimento](#)

---

- 09**     [Demonstração de Resultados](#)

---

- 10**     [Distribuição Mensal](#)

---

- 11**     [Mercado Secundário](#)

---

- 12**     [Updates](#)

---

- 14**     [Disclaimer](#)

---

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.

## 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

5

---

## Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

---

## Área Locável do Empreendimento

Taboão da Serra, SP:17.922,80 m<sup>2</sup>; Valinhos, SP:12.441,45 m<sup>2</sup> + 7.000 m<sup>2</sup>; Leme, SP:7.184,93 m<sup>2</sup>;

---

## Cotistas

4.634

---

## Patrimônio Líquido

R\$ 152.230.573,39

---

## Valor Patrimonial/Cota

R\$ 219,866595

---

## Quantidade de Cotas

692.377

---

## Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

---

# NOTA DA ADMINISTRADORA

Conforme Fato Relevante datado de 29 de fevereiro de 2024, a Administradora informou que o Fundo assinou a Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel, tendo por objeto a aquisição do 4º Imóvel do Fundo locado ao Grupo Anhanguera, sendo este através de um contrato de locação configurado como atípico. O Preço da Venda no montante de R\$ 7.000.000,00, adquirido através da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo foi desembolsado em uma única parcela nesta data.

Abaixo, segue detalhamento de cada imóvel e suas peculiaridades:

- **Leme:** Contrato de locação típico com vencimento em 2031.

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:** Contrato de locação típico com vencimento em 2031.

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.

- **Valinhos 2:** Contrato de locação atípico com vencimento em 2028.

Anexo a Sede Administrativa.

- **Taboão da Serra:** Contrato de locação típico com vencimento em 2031.

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%

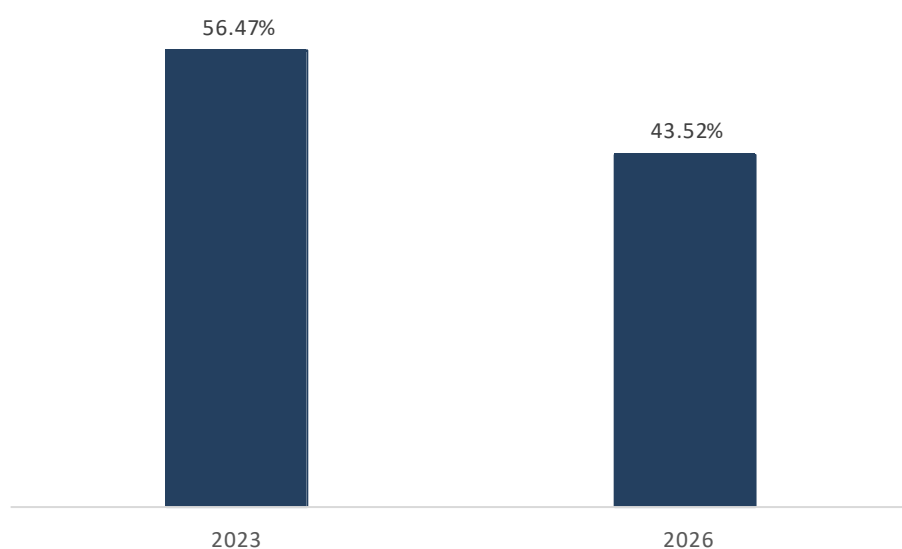
Todos os Contratos são reajustados pelo índice IPCA.

## Ocupação do Fundo

100%

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

## Ano de Revisional



O contrato atípico de locação do imóvel de Valinhos (Anexo a Sede Administrativa) não possui direito a revisional.

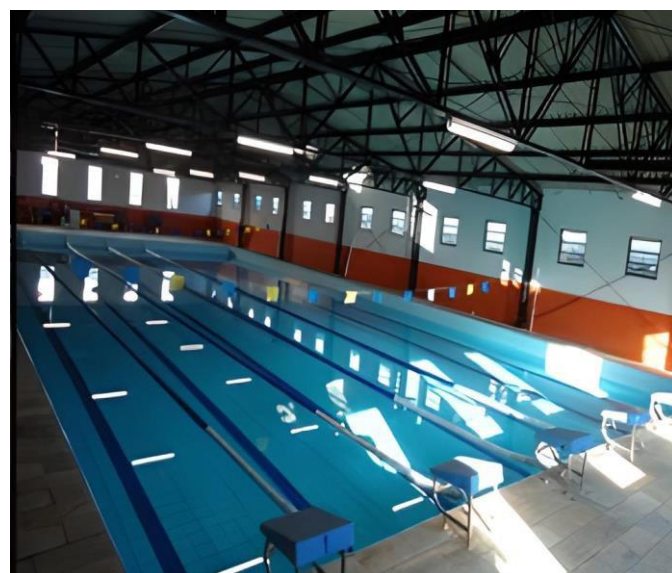
# FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Taboão da Serra



Leme.



Leme.



Valinhos



# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Out/23	Nov/23	Dez/23	Jan/24	Feb/24	Mar/24
Propriedades para Investimento	1.011.843	1.011.843	1.059.235	1.059.233	1.059.233	1.135.329
Outros Ativos Financeiros	21.393	19.874	19.616	30.653	63.896	20.138
Despesas Operacionais	-73.179	-106.562	-90.066	-72.436	-67.303	-68.799
Lucro (prejuízo) líquido no período	960.057	925.155	4.995.785	1.017.450	1.055.826	1.086.668
Ajustesi	5.584	9.498	-4.022.349	8.959	6.886	7.922
Reserva de Contingência	-178	163	-40.385	-51.320	-53.136	28.962
<b>Resultado Líquido</b>	<b>960.826</b>	<b>965.463</b>	<b>934.816</b>	<b>975.089</b>	<b>1.009.576</b>	<b>1.123.553</b>

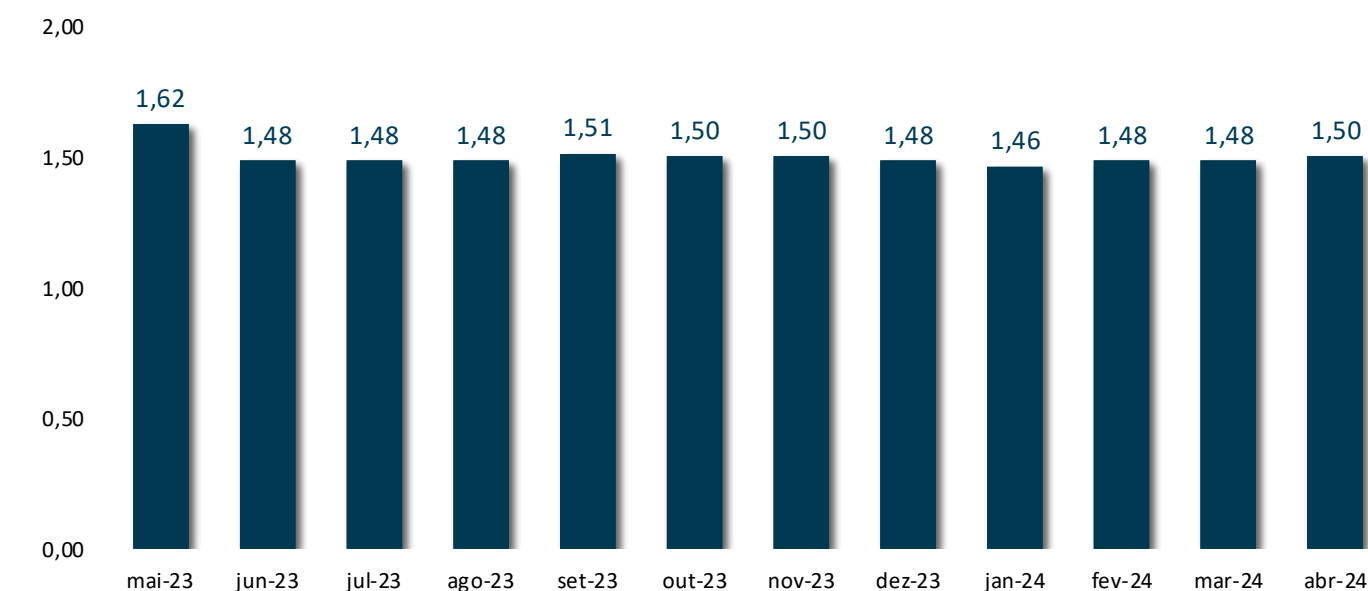
O DRE completo pode ser obtido no site da Administradora, no campo Informativo Mensal:

[https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao/fiduciaria/busca-por-fundos/306423/ANHANGUERA\\_EDUCACIONAL\\_FII](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:** 05/04/2024
- **Data de pagamento:** 12/04/2024
- **Rendimento:** 1.5
- **Mês de competência:** Mar/24
- **Mês de pagamento:** Abr/24



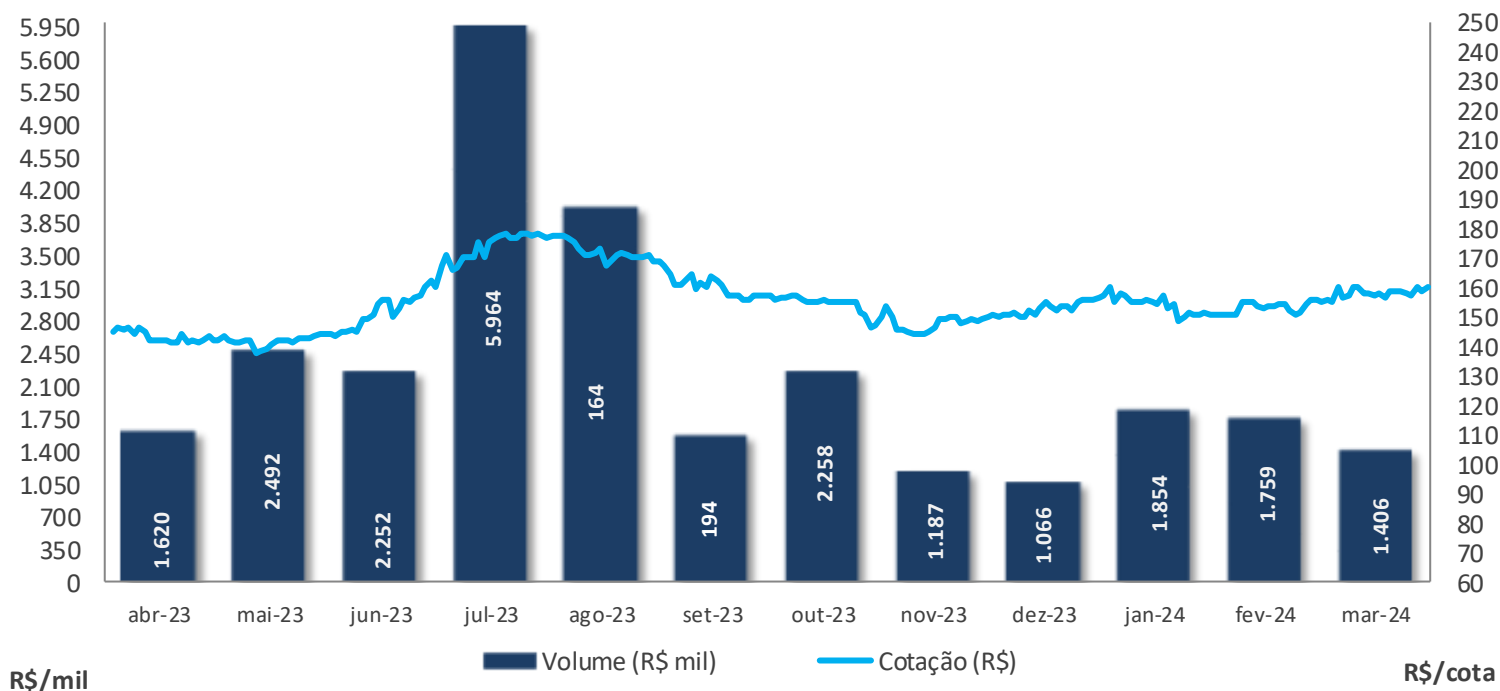
R\$/cota

# MERCADO SECUNDÁRIO

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

- **Cotas negociadas:** 8.930
- **Cotação de fechamento:** R\$159,95
- **Volume:** R\$1.405.960,70
- **Mês de referência:** MAR/24

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.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

[btgpactual.com](http://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.

