

### 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 Administração<sup>i</sup>

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 m<sup>2</sup>

Valinhos, SP: 12.441,45 m<sup>2</sup>

Leme, SP: 7.184,93 m<sup>2</sup>

#### Cotistas

4.898

#### Patrimônio Líquido

R\$ 131.626.532,59

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 204,97

#### Quantidade de Cotas

642.168

#### Tipo Anbima

Renda Gestão Passiva

<sup>i</sup> 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](#).

### Nota da Administradora

O Fundo detém 100% de 3 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

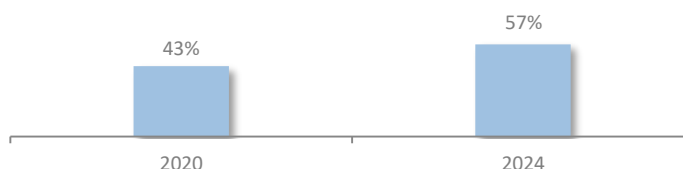
- Anhanguera Educacional Ltda.
- Anhanguera Educacional Participações S.A.

### Mês de reajuste em percentual da receita<sup>i</sup>

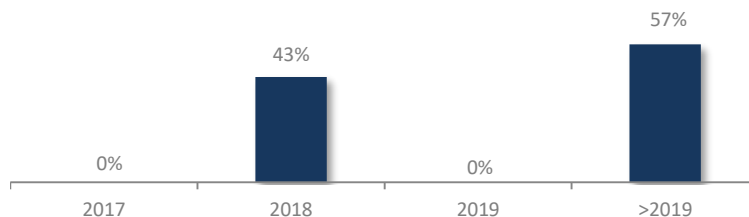
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	0%	0%	0%	0%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	0%	0%	0%	0%	100%

100% da carteira é reajustada pelo IPCA.

### Vencimento dos contratos em percentual da receita<sup>ii,iii</sup>



## Revisional dos Contratos em percentual da receita<sup>i,ii,iv</sup>



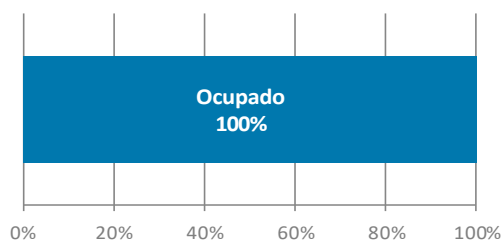
i Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram considerados os valores pagos a título de aluguel no mês anterior ao de emissão de relatório líquidos, ou seja, subtraídos descontos contratuais e/ou carências, ou ainda, valores despendidos para fins de 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 regramento 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/2019, a taxa de ocupação do Fundo foi de 100%.

## Imagens dos Imóveis

### VALINHOS



Sala de Aula



Circulação Interna



Circulação Interna

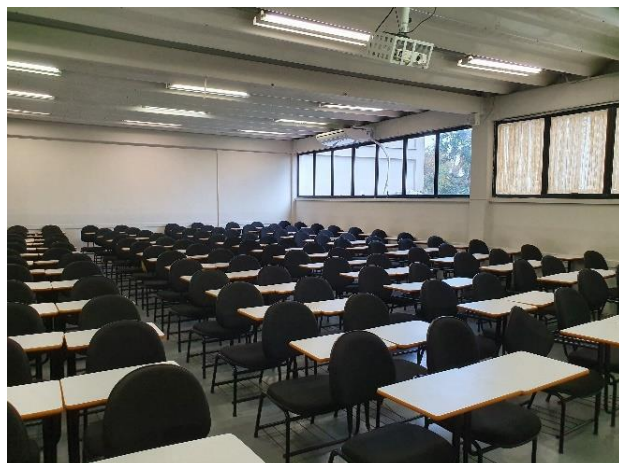


Frente do Imóvel

## TABOÃO DA SERRA



Fachada do Imóvel

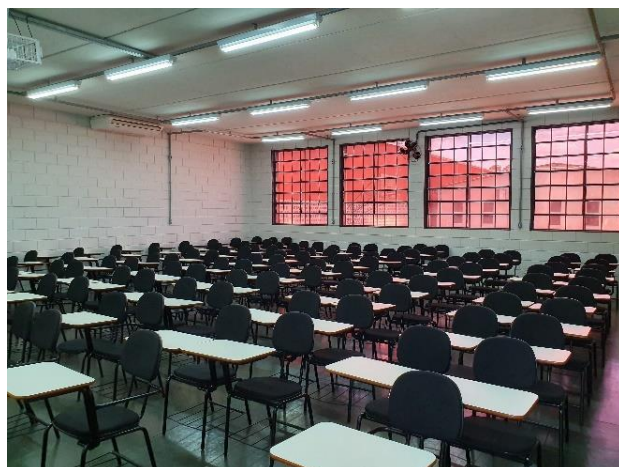


Sala de Aula

## LEME



Vista Interna do Imóvel



Sala de Aula

## Demonstração Consolidada de Resultados

	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
Propriedades para Investimento	1.043.012	1.043.012	1.043.012	1.043.012	1.043.012	11.157.795
Outros Ativos Financeiros	8.386	7.396	7.193	7.091	6.044	5.893
Despesas Operacionais <sup>I</sup>	(51.509)	(52.199)	(52.652)	(46.400)	(51.632)	(52.443)
Lucro (prejuízo) líquido no período	999.889	998.210	997.552	1.003.704	997.424	11.111.245
Ajustes <sup>II</sup>	(9.765)	5.658	5.658	(7.818)	3.650	(10.088.542)
Reserva de Contingência	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>980.124</b>	<b>993.867</b>	<b>993.210</b>	<b>985.886</b>	<b>991.074</b>	<b>1.012.703</b>

Ajustes referentes as despesas operacionais.

**Reserva de Contingência: No final do mês de Dezembro/2019, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.172.955,02.**

## Distribuição

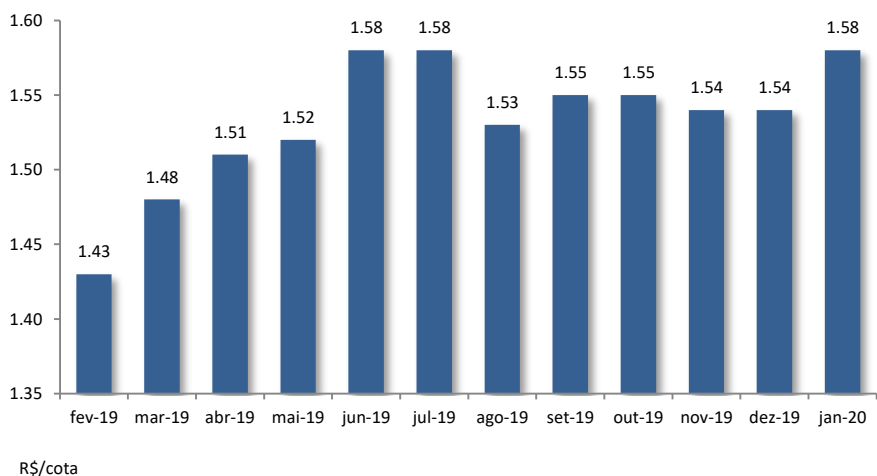
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem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

**Data base:** 08/01/2020

**Data de pagamento:** 15/01/2020

**Rendimento:** R\$ 1,5770

**Mês de referência:** Dezembro/2019



## Mercado Secundário

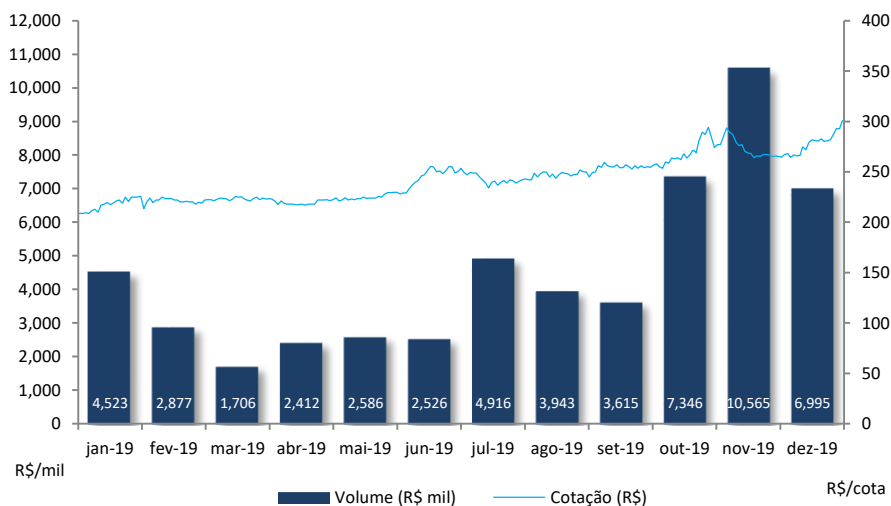
As cotas do FII Anhanguera Educacional (FAED11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

**Cotas negociadas:** 25.109

**Cotação de fechamento:** R\$ 300,79

**Volume:** R\$ 6.994.784

**Mês de referência:** Dezembro/2019



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

## Update

- **11/03/2019** - [Convocação](#) de Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada no dia 10 de abril de 2019, às 09:30h para aprovar demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018.
- **10/04/2019** - A [Assembleia Geral Ordinária de Cotistas](#) aprovou por unanimidade dos votos validos e sem quaisquer restrições as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018.

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.