

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

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração

0,30% aa sobre o valor dos ativosⁱ

Área Locável dos Empreendimentos

Taboão da Serra, SP: 17.922,80 m²

Valinhos, SP: 12.441,45 m²

Leme, SP: 7.184,93 m²

Cotistas

1.591

Patrimônio Líquido

R\$ 103.873.940,35

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 161,76

Quantidade de Cotas

642.168

ⁱ observando o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 corrigido pelo IGPM.

Nota da Administradora

O Fundo detém 100% de três 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. 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.

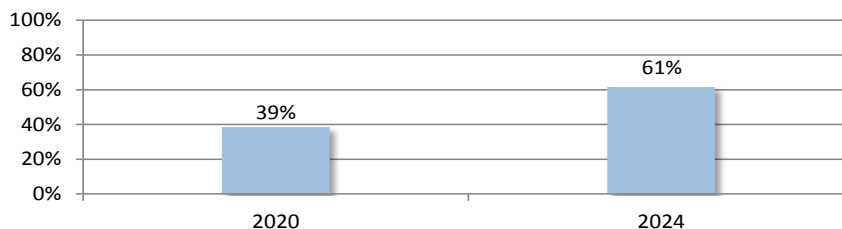
Anhanguera Educacional Participações S.A.

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

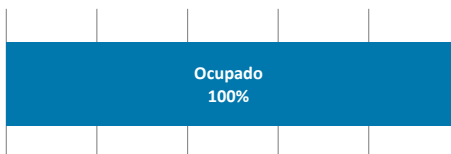
Mês	Reajuste em percentual da receita
dez	100%

Todos os contratos são reajustados pelo IPCA no mês de Dezembro.

Vencimento dos Contratos em percentual da receita



Ocupação do Fundo



No final de Abril/2016, a taxa de ocupação no fundo foi de 100%.

¹ 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. Revisões 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 revistos. 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.

Informações Gerais

Em 18/08/2015 a Administradora divulgou Fato Relevante informando sobre as expansões que foram realizadas nos imóveis de Leme e Valinhos para atender as necessidades de uso das atividades da Locatária.

O pagamento de respectivas expansões foi ratificado em Assembleia de Cotistas do Fundo realizada em 01 de abril de 2015.

As Expansões foram pagas, em 17/08/2015, à Locatária no valor indicado no Laudo de Avaliação. Em razão do pagamento das expansões pelo Fundo à Locatária, e das respectivas compensações decorrentes do aumento do valor do aluguel pelo aumento de área construída, o Fundo passa a receber da Locatária o valor de locação adicional relativo à área das expansões equivalente a 0,95% sobre o valor do imóvel conforme laudo de avaliação de aquisição. A Expansão promovida gerou um acréscimo total de 9.865,81 m² de área construída (ambas as unidades, Valinhos e Leme, somadas) e o aluguel mensal das duas unidades de R\$ 213.856,69 passou a ser R\$ 360.156,69.

Seguem fotos das expansões realizadas.

VALINHOS



Bloco Administrativo 02 – fachada lateral



Fachada do Bloco Administrativo 02 – escada de emergência



Bloco Administrativo 02 – área de trabalho

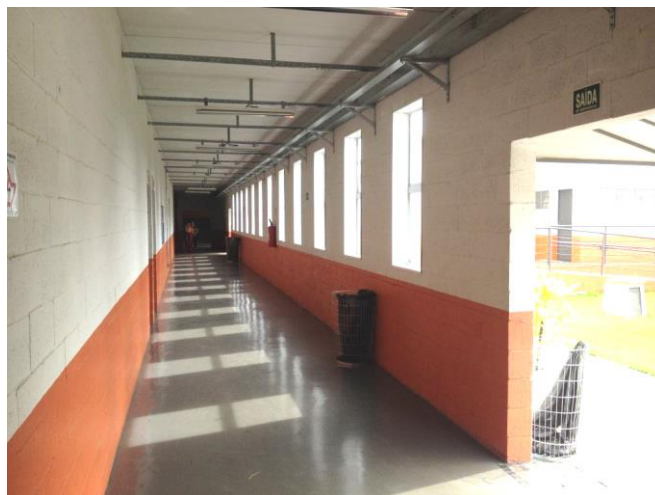


Bloco Administrativo 02 – sanitário

LEME



Bloco C – Fachada



Corredor de acesso



Sala de aula



Sala de aula

Em 20 de abril de 2016 realizamos uma consulta aos cotistas, por meio de Carta Consulta enviada por correio, que tinha por objeto:

1. Aprovar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015.

Informamos que após a análise das respostas válidas encaminhadas pelos cotistas do Fundo, postadas ou enviadas eletronicamente até 02 de maio de 2016, foi apurado que os cotistas que representam 19,81% (dezenove inteiros e oitenta e um centésimos por cento) do total de cotas emitidas responderam à Carta Consulta, sendo que desse total, por maioria de 96,05% (noventa e seis inteiros e cinco centésimos por cento) dos votos, os cotistas aprovaram a matéria constante da ordem do dia, conforme Termo de Apuração divulgado em 09 de maio de 2016.

Demonstração Consolidada de Resultados

	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16
Receitas	965.205	1.040.225	1.038.366	1.037.968	1.041.196	1.041.261
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	934.976	1.021.423	1.021.423	1.021.423	1.021.423	1.021.424
Financeiras	30.230	18.801	16.943	16.545	19.773	19.836
Despesas	(50.776)	(32.867)	(47.589)	(49.641)	(39.056)	(52.439)
Reserva de contingência	(45.363)	(49.778)	(49.133)	(49.461)	299.109	-
Ajustes ¹	(7.163)	(11.804)	(8.115)	896	1.832	(814)
Resultado Líquido	861.903	945.775	933.529	939.762	1.303.080	988.008

¹ajustes referentes a despesas operacionais.

Reserva de Contingência: no final de abril, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.052.719,32.

Distribuição

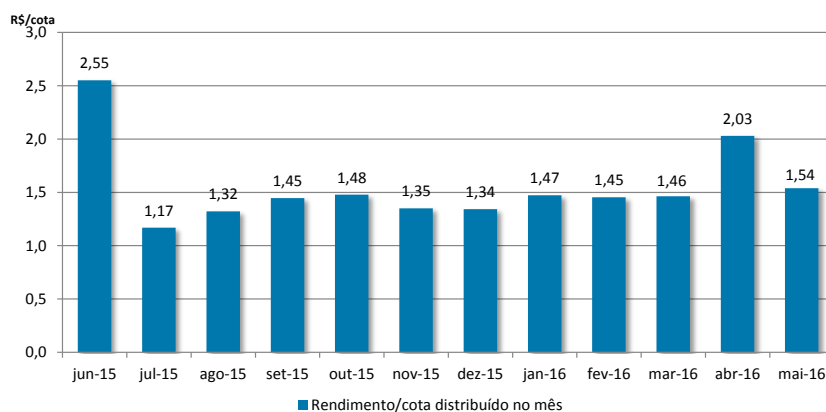
O fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem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

Data base: 06/05/2016

Data de pagamento: 13/05/2016

Rendimento: R\$ 1,5386

Mês de referência: abril



Em jun-15 houve além da distribuição mensal de R\$ 1,3848 uma distribuição extra no valor de R\$ 2,5460/cota referente ao pagamento da revisão da locação das unidades de Taboão da Serra, Leme e Valinhos conforme divulgado no Comunicado ao Mercado em 01/04/2015.

Em abr-16 a distribuição foi impactada positivamente por uma reversão de parte da reserva de contingência a qual havia atingido o limite de 1% do total de ativos do Fundo.

Mercado Secundário

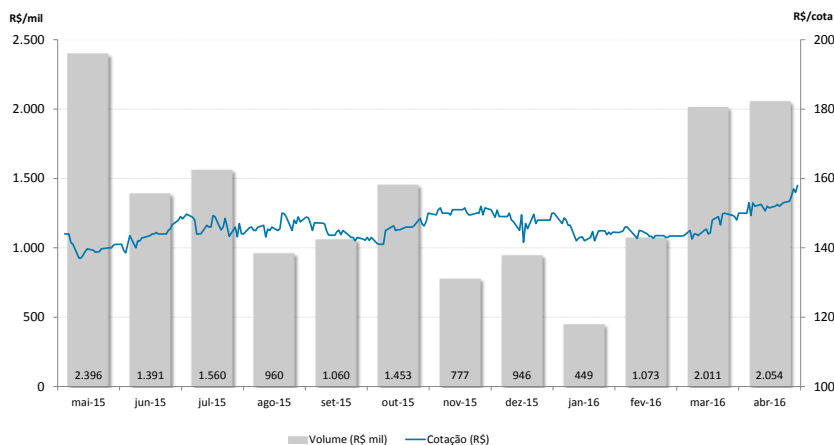
As cotas do FII Anhanguera Educacional (FAED11B) são negociadas no mercado de balcão da BM&FBOVESPA desde janeiro 2010.

Negociação no mês de abril

Cotas negociadas: 13.445

Cotação de fechamento: R\$ 158,00

Volume: R\$ 2.053.519



Processos Judiciais

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.

Demais dados: referentes ao mês do relatório

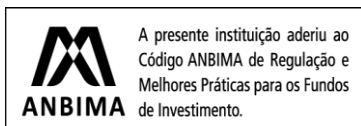
Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

<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.