

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – FII ANHAGUERA EDUCACIONAL

CNPJ nº 11.179.118/0001-45 - Código de Negociação: FAED11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001- 23 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – FII ANHAGUERA EDUCACIONAL** inscrito no CNPJ sob o nº 11.179.118/0001-45 (“Fundo”), o qual detém 03 (três) Imóveis (“Carteira do Fundo”) locados ao Grupo Econômico Anhanguera Educacional (“Grupo Anhanguera”), serve-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo assinou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Sob Condições Resolutivas (“Instrumento”), tendo por objeto a aquisição de um imóvel localizado no município de Valinhos, estado de SP, com área total de 7.700,00 m² (“Imóvel”), pelo montante total de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) (“Preço da Venda”), a serem desembolsados em uma única parcela após a superação das Condições Resolutivas.
- II. O Imóvel possui sinergia com a Carteira do Fundo, considerando que: 1) Está locado para **ANHAGUERA EDUCACIONAL LTDA.**, (“Contrato de Locação”) do mesmo Grupo Econômico da Carteira do Fundo; 2) É vizinho e utilizado como suporte Administrativo e Estacionamento pelo próprio Grupo Anhanguera Educacional do Imóvel de Valinhos/SP, o qual atualmente pertence a Carteira do Fundo.
- III. Ademais, a Administradora informa que o Contrato de Locação configura-se como Atípico (“Locação Atípica”), com aluguel data-base de dezembro de 2023 de R\$ 76.096,49 (setenta e seis mil, noventa e seis reais e quarenta e nove centavos) (“Receita”), a ser corrigido em fevereiro de 2024, ou seja, a Receita é garantida até, pelo menos, 06 fevereiro de 2028 (“Data fim”), tendo o Contrato de Locação sido firmado em 07 de fevereiro de 2013.
- IV. A Locação Atípica trará um impacto na receita do Fundo de aproximadamente 7,29% positivo em comparação com a receita da competência de novembro de 2023 e um *cap rate*, ou seja, o valor de Receita contratada para os próximos 12 meses sobre o Preço da Venda, de 13,05% (treze inteiros e cinco por cento).
- V. Por fim, a Administradora ressalta que o estudo para a nova aquisição é resultado do trabalho ativo que vem realizando com o intuito de gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

Permanecemos à disposição para eventuais dúvidas. Contate-nos: ri.fundoslistados@btgpactual.com.

26 de dezembro de 2023

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.