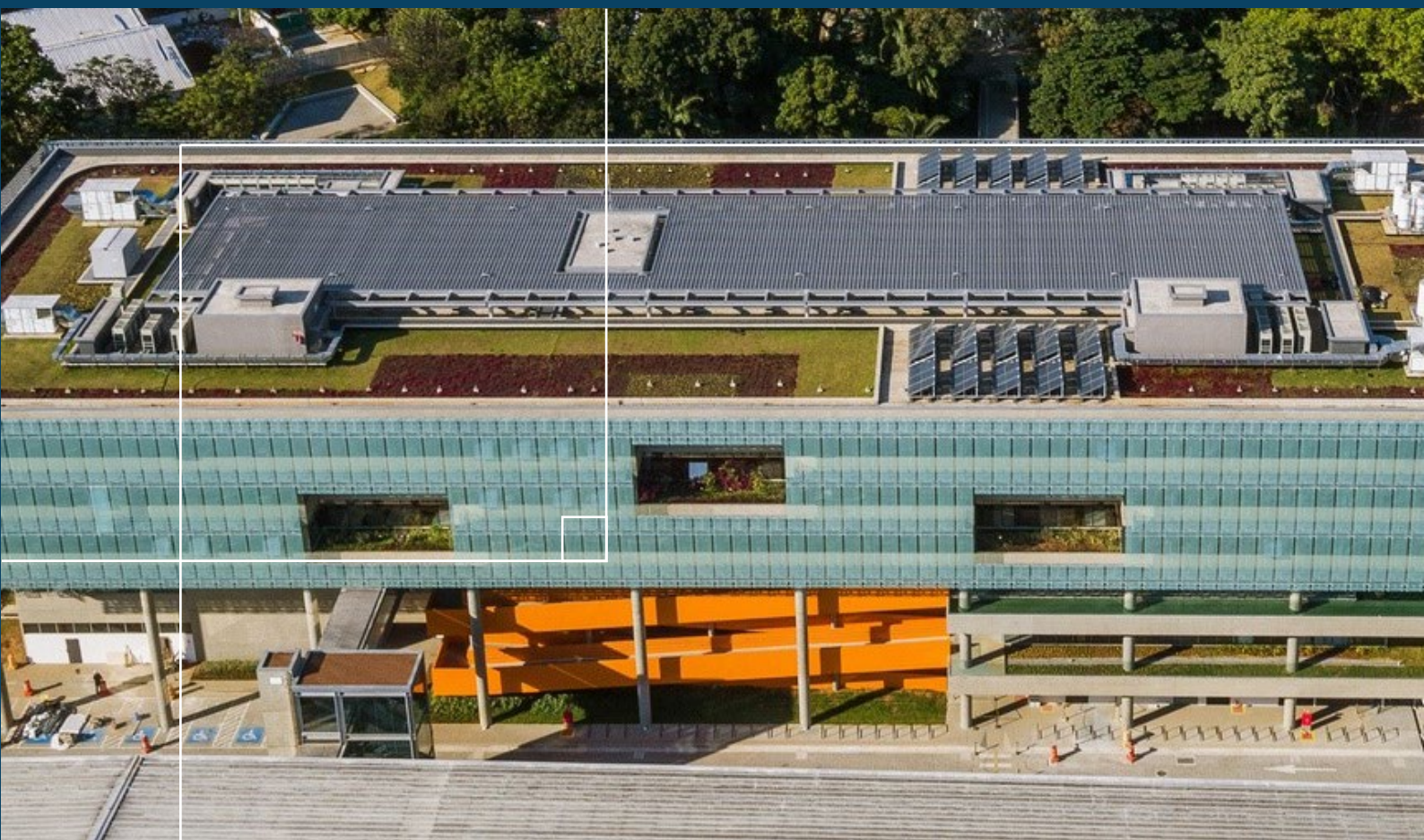


Parque Anhanguera FII

PQAG11



DEZEMBRO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
DESEMPENHO DO FUNDO	7
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	10
PARQUE ANHANGUERA	13
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	15
DOCUMENTOS	16



OBJETIVO DO FUNDO

O **Parque Anhanguera FII** tem como objetivo auferir a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da exploração comercial dos ativos que compõem seu patrimônio, inclusive bens e direitos a ele relacionados, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 57,11

COTA DE MERCADO

R\$ 59,47

VALOR DE MERCADO

R\$ 832 mi

QUANTIDADE DE COTISTAS

476

QUANTIDADE DE COTAS

13.991.890

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Outubro de 2010

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,20% ao ano sobre PL

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PQAG11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Logística

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Na esteira da expressiva melhora de mercado verificada em novembro, assistimos em dezembro a mais uma performance bastante positiva dos ativos de renda variável, consolidando 2023 como o ano de melhor resultado para estes ativos desde 2019. O IFIX valorizou 4,25% em dezembro e encerrou o ano com 15,50% de alta e o Ibovespa alcançou 5,38% de alta em dezembro e 22,28% no ano, sendo o grande destaque entre os investimentos de renda variável. Os números são realmente muito positivos, principalmente quando lembramos que a Selic média do ano se situou em 13,04%, ou seja, um número bastante elevado. Aliás, a renda fixa também teve um desempenho muito satisfatório, com o IMA-B valorizando 16,05% em 2023 e o mercado futuro de juros na B3 indicando uma Selic para o fim de 2024 de 9,02% depois de ter terminado o mês de novembro indicando uma taxa de 9,49% para o mesmo período, ou seja, um fechamento da taxa de quase 5% em dezembro que promoveu um alinhamento da expectativa do mercado com a expectativa da pesquisa FOCUS do Banco Central que também terminou o ano prevendo uma Selic ao fim de 2024 de 9,00%.

As razões para esse desempenho positivo dos mercados foram várias e o resultado não expressa a grande volatilidade que tivemos durante o ano. Sem dúvida, no campo externo, apesar de as turbulências geopolíticas terem se acentuado ainda mais, com os conflitos em Gaza e suas consequências para toda a região, o marco definitivo para essa melhora foi a definição pelo Banco Central dos EUA (FED) do fim do ciclo de aperto monetário indicando que podemos estar caminhando para o chamado “soft landing”, que seria a volta da inflação a níveis próximos da meta, sem promover uma recessão. Ainda temos indicadores de inflação bastante elevados no mundo desenvolvido. Nos EUA, a inflação acumulada em 2023 ficou em 3,40%, enquanto na zona do Euro, a prévia da inflação de 2023 aponta para 2,90%. Entretanto, quando lembramos que o pico de alta dos preços foi 9,10% nos EUA em junho de 2022 e 10,65% na zona do euro em outubro de 2022, verificamos que a autoridade monetária foi muito bem-sucedida na sua missão de derrubar a inflação. A batalha ainda não está ganha, como demonstra o núcleo da inflação de serviços nos EUA, por exemplo, que se situa em 5,50%, o que ressalta a dificuldade que os bancos centrais terão para cruzar essa última milha e trazer a inflação para a meta de 2% em 2024. Mas já permite que o mercado faça previsões de corte nas taxas de juros nos mercados desenvolvidos ainda no primeiro semestre de 2024 e abre a perspectiva de um mercado bastante promissor para 2024.

Aqui no Brasil não foi diferente. Assistimos à inflação encerrar 2023 em 4,62% no acumulado do ano, portanto dentro da meta estabelecida pelo Banco Central, que era de 3,25% com oscilação de 1,50% para cima ou para baixo. O início do processo de relaxamento da política monetária pela BACEN se mostrou acertado e a expectativa dos mercados, como já dissemos acima, indica uma redução da Selic para um patamar de 9,00% ao fim de 2024. Lembramos que temos os mesmos desafios das economias desenvolvidas, o núcleo da inflação de serviços no Brasil se encontra em 4,73%, mas acreditamos que a dinâmica está funcionando bem e o BACEN conseguirá cumprir a meta em 2024 que terá um teto de 4,50%. Um bom exercício, nos parece comparar a expectativa para os EUA com a nossa expectativa, assim teríamos, inflação de 3% e juros de 4,25% a 4,50%, contando com 3 a 4 cortes de 0,25% promovidos pelo FED e inflação de 4% e juros de 9% por aqui (expectativa da FOCUS). Esse quadro seria, em nossa opinião, bastante equilibrado e permitiria que o prêmio de risco para o Brasil permanecesse estável, com atração de capital estrangeiro, garantindo a manutenção de um fluxo positivo de recursos financeiros para o Brasil. Nesse cenário nos parece que teremos mais um ano positivo para os investimentos em ativos de renda variável no Brasil em 2024, poderíamos ter uma apreciação bastante interessante tanto para o IFIX quanto para o Ibovespa.

Qual seria o ponto de atenção? Acreditamos que o risco pode estar em um enfrentamento maior entre o Governo e o Congresso, como já ficou claro, nesse começo de ano, nas reações de alguns parlamentares ao veto feito pelo presidente Lula ao estabelecimento de um calendário para o empenho e execução de emendas parlamentares que fazia parte da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) de 2024. Outro ponto sensível pode estar na relação do ministro da fazenda, Fernando Haddad com o PT e sua presidente Gleisi Hoffmann, visto que essa última se tornou mais crítica em relação ao posicionamento do ministro que se mostra mais consciente da importância dos indicadores macroeconômicos e da responsabilidade fiscal na implementação de políticas econômicas para o país. Por enquanto, Haddad conseguiu aprovar o chamado arcabouço fiscal, que se baseia, em uma abordagem simplista, em um limite de gastos e uma meta para o resultado primário do governo e é instrumental para controlar as contas públicas e, indo além, também conseguiu rever alguns benefícios fiscais, principalmente aqueles ligados às reduções de ICMS estaduais e seu impacto nos tributos federais. Além disso, temos que ressaltar a aprovação da Reforma Tributária como a grande conquista do ministro e do governo federal em 2023.



Como vimos, o quadro geral não se alterou e, na nossa visão, continua bastante positivo para os investimentos. Acreditamos que a manutenção de investimentos em renda variável, em especial nos Fundos de Investimento Imobiliário e ações, trará resultados muito favoráveis em 2024.

Desejamos um excelente 2024 aos nossos investidores, colaboradores e amigos e mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

PRINCIPAIS DESTAQUES

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

A equipe técnica do Fundo acompanha ações do dia a dia da administração da Natura para a conservação do imóvel, tanto em questões de manutenção corretiva quanto benfeitorias.

Questões desde a manutenção do piso intertravado externo do empreendimento até a construção de tanque diesel para o gerador, por exemplo, foram acompanhadas em 2023.

Nesse sentido também, o Fundo retomou pleitos de garantia de obra da Sede Administrativa. Trata-se de questões de âmbito operacional e estético que remontam dos primeiros anos após a entrega da obra e que foram resgatados para busca de uma solução definitiva junto à construtora.

Em 2023 ainda, o Fundo foi procurado pela Natura para realizar uma obra de substituição do espelho d'água localizado no térreo da Sede Administrativa por um jardim. O projeto do novo jardim foi desenvolvido pelo escritório Dal Pian Arquitetos, o mesmo que desenvolveu o projeto original. Tal obra foi viabilizada através da utilização de um saldo de recursos economizados no contrato de built to suit, detido pelo Fundo desde a época da construção do NASP. A obra foi concluída e o resultado foi muito positivo, há uma perfeita harmonia arquitetônica entre o novo jardim e o restante do edifício.

Para 2024, a equipe do Fundo buscará intensificar o suporte à Natura, a fim de estreitar as relações e se aproximar cada vez mais das demandas do imóvel.



Térreo da Sede Administrativa.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,45 por cota referente ao mês de dezembro de 2023, considerando as 13.991.890 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de janeiro de 2024, aos detentores de cotas em 28 de dezembro de 2023.

O aumento, em relação aos rendimentos anteriores, se deu em função do recebimento do aluguel anual referente ao contrato de locação do Centro de Distribuição, equivalente a 26% da receita imobiliária total contratada pelo Fundo. Para alocação mais eficiente do caixa do Fundo, foram adquiridas Letras de Crédito Imobiliária (LCI) de acordo com as características apresentadas na seção Carteira de Investimentos.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas dos imóveis. A tabela abaixo demonstra a composição de resultado do Fundo no mês e acumulado no semestre (em R\$ e em R\$/Cota). O Fundo encerrou o segundo semestre com aproximadamente R\$ 0,20 por cota de resultado acumulado não distribuído, contra um total de R\$ 0,10 por cota no fechamento do primeiro semestre de 2023.

Na sequência, apresentamos a composição de resultado operacional aberta mensalmente desde o início de 2023. Os rendimentos das LCI são auferidos quando há o pagamento dos juros remuneratórios dos títulos, no caso, quando do vencimento ou resgate antecipado, conforme o caso. Na medida em que há redução da meta da taxa Selic e, conseqüentemente, do CDI, os rendimentos financeiros obtidos pelo Fundo também são reduzidos o que impacta o resultado final percebido.

PQAG11	dez-23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	6.209.347	0,44	37.005.610	0,44
Receitas de Locação	6.209.347	0,44	37.005.610	0,44
Outras Receitas	29.775	0,00	2.641.633	0,03
Rendimento LCI	-	-	2.460.417	0,03
Fundos de Renda Fixa	29.775	0,00	181.217	0,00
Total de Receitas	6.239.122	0,45	39.647.243	0,47
Despesas Operacionais	(136.468)	(0,01)	(915.604)	(0,01)
Despesas Imobiliárias	-	-	(22.800)	(0,00)
Total de Despesas	(136.468)	(0,01)	(938.404)	(0,01)
Resultado Total	6.102.654	0,44	38.708.839	0,46
Rendimento PQAG	6.296.351	0,45	37.358.346	0,45

Fonte: Hedge.

Fluxo de Caixa Operacional	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23
Receitas de Locação	5.882.585	6.118.268	6.125.856	6.125.856	6.125.856	6.125.856
Rendimento LCI	203.062	310.725	107.970	134.585	187.114	249.773
Fundo de Renda Fixa	3.005	117.772	67.358	23.577	4.203	5.784
Total de Receitas	6.088.651	6.546.765	6.301.185	6.284.018	6.317.173	6.381.413
Despesas do Fundo	(148.330)	(163.114)	(123.516)	(156.389)	(179.573)	(155.553)
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-	-	-
Total de Despesas	(148.330)	(163.114)	(123.516)	(156.389)	(179.573)	(155.553)
Resultado Operacional	5.940.321	6.383.651	6.177.669	6.127.629	6.137.600	6.225.861
Rendimento Distribuído	6.156.432	6.156.432	6.156.432	6.156.432	6.156.432	6.156.432
R\$/Cota Médio	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44

Fluxo de Caixa Operacional	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
Receitas de Locação	6.125.856	6.125.856	6.125.856	6.209.347	6.209.347	6.209.347
Rendimento LCI	321.191	385.640	659.772	514.539	579.275	-
Fundo de Renda Fixa	3.890	4.481	27.894	60.024	55.153	29.775
Total de Receitas	6.450.937	6.515.977	6.813.523	6.783.909	6.843.775	6.239.122
Despesas do Fundo	(157.717)	(142.949)	(190.786)	(141.165)	(146.519)	(136.468)
Despesas Imobiliárias	-	(22.800)	-	-	-	-
Total de Despesas	(157.717)	(165.749)	(190.786)	(141.165)	(146.519)	(136.468)
Resultado Operacional	6.293.220	6.350.228	6.622.737	6.642.744	6.697.256	6.102.654
Rendimento Distribuído	6.156.432	6.156.432	6.156.432	6.296.351	6.296.351	6.296.351
R\$/Cota Médio	0,44	0,44	0,44	0,45	0,45	0,45

A Receita Imobiliária compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas, juros e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa, adquiridos para melhor alocação de caixa. O Total de Despesas inclui as despesas operacionais (relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros) e as despesas imobiliárias (relacionadas aos imóveis).

Fonte: Hedge.

Conforme informado abaixo, na seção de Histórico e Características do Contrato de Locação, os pagamentos de aluguel são realizados anualmente, de forma antecipada. Assim, os fluxos apresentados acima consideram o diferimento do valor recebido, visto que o reconhecimento da receita se dá, efetivamente, quando da utilização do imóvel no respectivo mês de competência. Os recursos então recebidos estão aplicados em ativos renda fixa, sendo 80% em LCI e 20% em Fundo de Renda Fixa.

Abaixo, histórico do fluxo de caixa mensal do Fundo referente ao ano de 2023.

Disponibilidade de Caixa	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23
Caixa + Fundo RF	172.740	74.050	9.869.037	5.764.408	335.754	191.071
Recebimento de Aluguel	-	54.345.031	-	-	-	-
Aquisição LCI	-	(45.000.000)	-	-	-	-
Amortização LCI	6.000.000	6.341.000	2.000.000	726.000	6.000.000	6.000.000
Outras Receitas	206.066	428.497	175.328	158.162	191.317	255.557
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Total de Despesas	(148.330)	(163.114)	(123.516)	(156.389)	(179.573)	(155.553)
Pagamento de Rendimento	(6.156.427)	(6.156.427)	(6.156.441)	(6.156.427)	(6.156.427)	(6.156.441)
Caixa + Fundo RF	74.050	9.869.037	5.764.408	335.754	191.071	134.634
Posição LCIs	9.901.000	48.560.000	46.560.000	45.834.000	39.834.000	33.834.000
Disponibilidade Total	9.975.050	58.429.037	52.324.408	46.169.754	40.025.071	33.968.634

Disponibilidade de Caixa	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
Caixa + Fundo RF	134.634	245.571	313.516	7.632.286	7.769.259	7.565.796
Recebimento de Aluguel	-	-	20.167.131	-	-	-
Aquisição LCI	-	-	(14.000.000)	-	-	-
Amortização LCI	6.100.000	6.000.000	6.834.000	6.000.000	6.000.000	-
Outras Receitas	325.081	390.121	687.666	574.562	634.428	29.775
Benfeitorias	-	-	(22.800)	(140.000)	(395.015)	-
Total de Despesas	(157.717)	(165.749)	(190.786)	(141.165)	(146.519)	(136.468)
Pagamento de Rendimento	(6.156.427)	(6.156.427)	(6.156.441)	(6.156.425)	(6.296.357)	(6.296.346)
Caixa + Fundo RF	245.571	313.516	7.632.286	7.769.259	7.565.796	1.162.757
Posição LCIs	27.734.000	21.734.000	28.900.000	22.900.000	16.900.000	16.900.000
Disponibilidade Total	27.979.571	22.047.516	36.532.286	30.669.259	24.465.796	18.062.757

Fonte: Hedge.

RENTABILIDADE

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

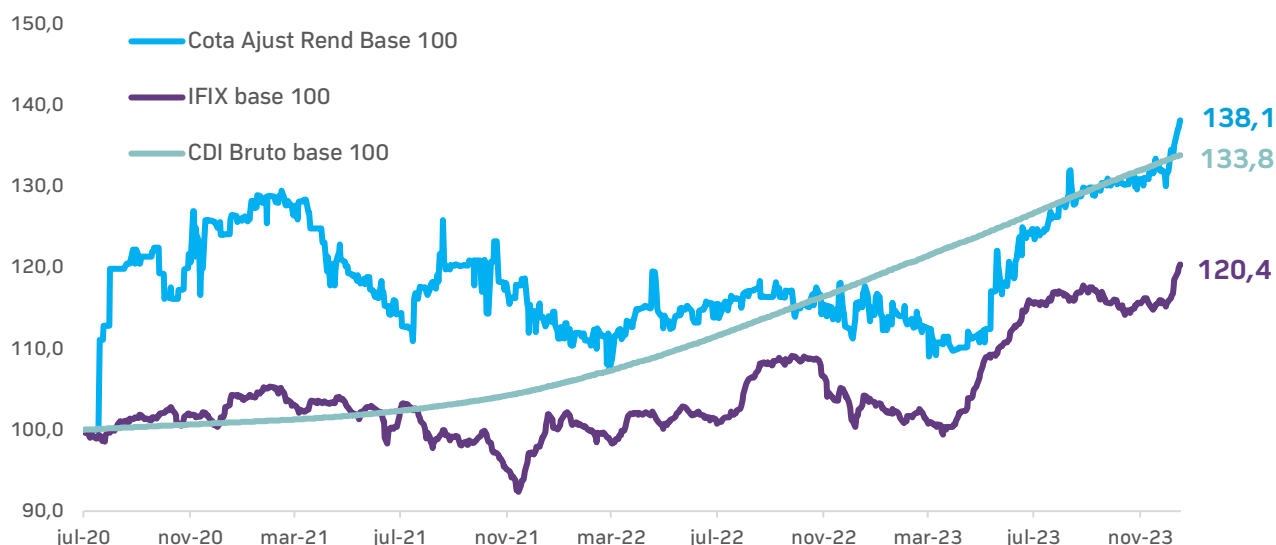
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Cota Aquisição (R\$)	dez-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	57,99	55,43	55,43	57,05
Renda Acumulada	0,78%	9,6%	9,6%	28,7%
Ganho de Capital Líq.	2,0%	5,8%	5,8%	3,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,8%	16,1%	16,1%	36,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	42,1%	16,4%	16,4%	9,5%
% CDI Líquido	371,5%	146,9%	146,9%	130,7%
Retorno Total Bruto	3%	17%	17%	33%
IFIX	4,2%	15%	15%	20%
% do IFIX	78%	109%	109%	162%

Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo).



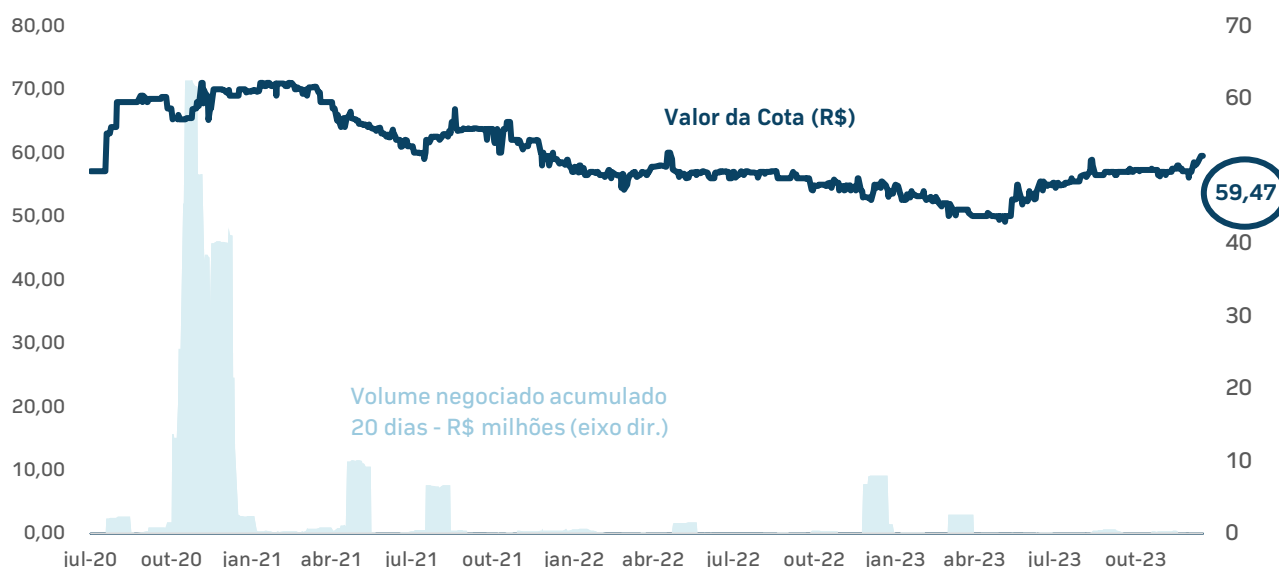
Fonte: Hedge / B3/Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 59,47, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 832 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 57,11. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 91% dos pregões.

Negociação B3	dez-23	2023	12 meses
Presença em pregões	79%	91%	91%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,12	4,38	4,38
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	0,60%	0,60%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



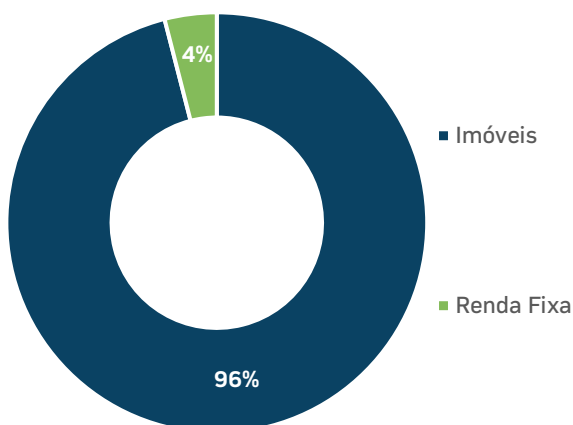
Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo possui investimentos na totalidade do complexo Natura São Paulo (Nasp), localizado às margens da Rodovia Anhanguera e a um quilômetro da Marginal Tietê, e onde está localizada a Sede Administrativa e o maior e mais moderno Centro de Distribuição da Natura Cosméticos. O imóvel é formado por três construções integradas entre si em um terreno de aproximadamente 112 mil metros quadrados. São elas: a Sede Administrativa; o Centro de Distribuição; e o Edifício Anexo.

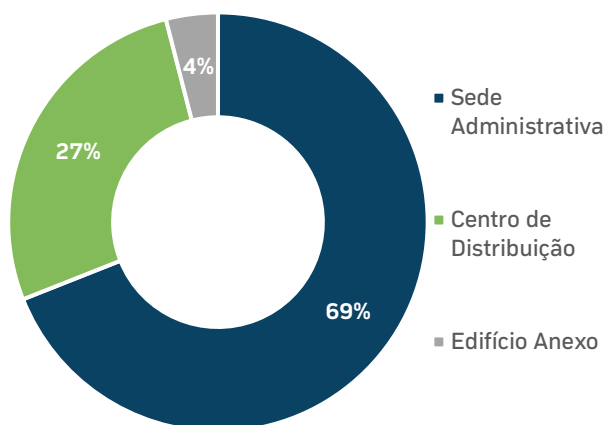
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimento (% da Receita Imobiliária)



Fonte: Hedge.

Os Ativos que compõe os investimentos em renda fixa no Fundo são 94% em LCI e 6% em Fundo de Renda Fixa.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área construída	Vacância física
1	63.605,67 m ²	0%

Fonte: Hedge.

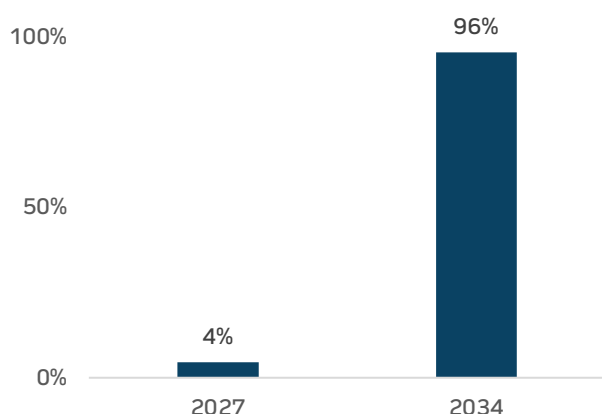
LOCATÁRIOS

O imóvel é um ativo monousuário, desenvolvido para a locatária Natura, empresa do setor de cosméticos, na modalidade Built to Suit (BTS). Considerando a divisão da construção do imóvel, o Fundo possui dois contratos de locação, sendo 95% da receita imobiliária do fundo contrato atípico (BTS) e 5% contrato típico.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

TÉRMINO DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

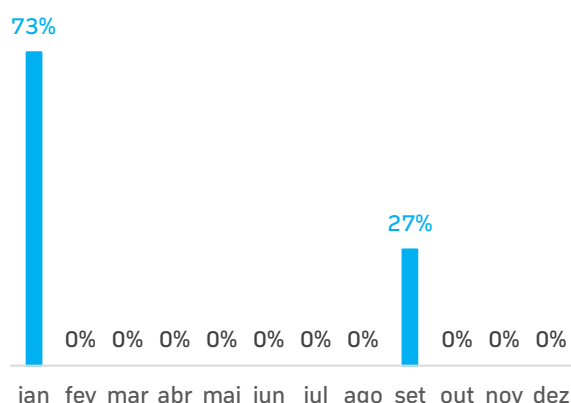


Fonte: Hedge.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Reajustados pelo IPCA



Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.

HISTÓRICO E CARACTERÍSTICAS

O contrato de locação atípico (BTS) foi firmado em 21/12/2010 com previsão de entrega das chaves em 30/09/2011 para o Centro de Distribuição (com entrega parcial em 31/05/2011) e em 31/01/2013 para a Sede Administrativa.

Em virtude de atrasos ocorridos no momento da entrega, proprietário e locatário negociaram, à época, uma condição de carência no pagamento do aluguel prevista para quando do encerramento do prazo do contrato, visto que o fluxo de pagamento dos aluguéis não foi alterado, mesmo com o atraso na entrega.

No caso do Centro de Distribuição, o pagamento de aluguel ocorre anualmente, de forma antecipada, em todo dia 01º de outubro, sendo o primeiro recebimento tendo ocorrido em 01/10/2011, com efetiva entrega das chaves em 08/02/2013. Desta forma, o locatário possui direito de ocupação do imóvel por 16 meses sem que haja pagamento de aluguel após o término da vigência, previsto para 30/09/2034.

Já para a Sede Administrativa, o pagamento de aluguel ocorre anualmente, de forma antecipada, em todo dia 01º de fevereiro, sendo o primeiro recebimento tendo ocorrido em 01/02/2013, com efetiva entrega das chaves em 16/02/2017. Desta forma, o locatário realizou pagamento de aluguéis por 48 meses e 16 dias anteriormente ao recebimento das chaves e, em virtude de negociações ocorridas entre as partes, terá direito a utilizar o imóvel

por 36 meses e 16 dias após o término da vigência, previsto para 30/09/2034 e, desde que, permaneça ocupando o imóvel por pelo menos mais um ano após esta data.

A tabela abaixo ilustra os períodos em que serão devidos os pagamentos de aluguel pela locatária e, também, os períodos em que há previsão de utilização do imóvel com carência para pagamento de aluguel.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
CD															
Sede															

Pagamento de Aluguel

Prorrogação de Pagamento de Aluguel

Carência

Renovação



Fonte: Hedge.

O contrato de locação atípico possui previsão de direito à renovação, a favor da locatária, desde que respeitado aviso prévio de 180 dias, podendo o contrato ser renovado por igual período de 15 anos por duas vezes. O valor de aluguel deverá ser definido com base em laudos elaborados por três empresas de consultoria imobiliária a serem contratadas.

Além disso, ao término da vigência, a locatária possui opção de compra (total ou parcial) mediante aviso prévio entre 360 e 180 dias do término. O preço da transação deverá ser determinado com base em laudos elaborados por três empresas de consultoria imobiliária a serem contratadas.

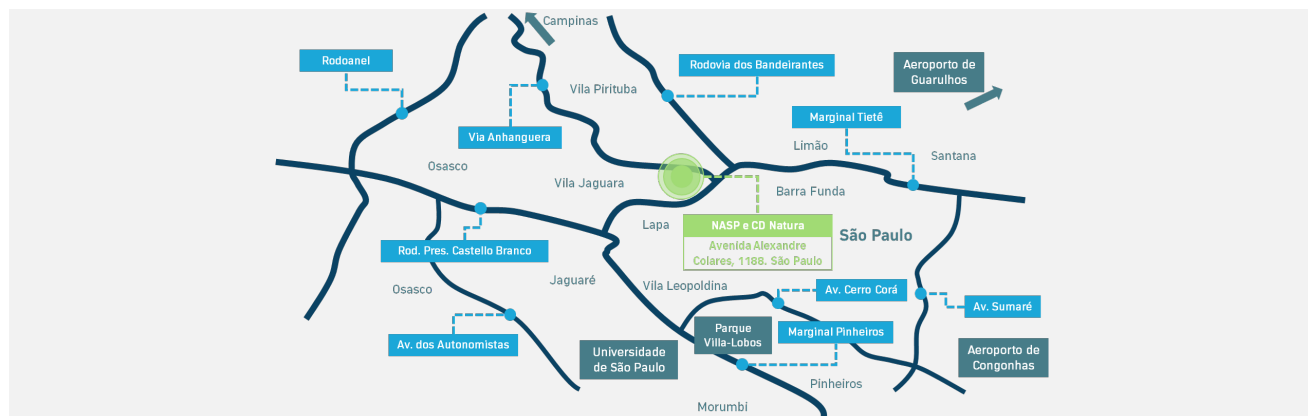
Por fim, a rescisão antecipada do contrato poderá ser realizada mediante aviso prévio de 30 dias e pagamento do fluxo remanescente previsto para todo o período locatício, além de multa correspondente a 25% do valor do aluguel vigente.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA DO TERRENO 112 mil m ²	ÁREA CONSTRUÍDA 63.605,67 m ²
-------------------------------	---	---

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Sede Administrativa	Edifício Anexo	Centro de Distribuição
Endereço	Avenida Alexandre Colares, 1188 – Parque Anhanguera. São Paulo – SP.		
Ano de entrega	2017	2017 (retrofit)	2013
Área do terreno		112 mil m ²	
Área construída	28.922,14 m ²	5.091,00 m ²	29.592,53 m ²
Certificações	LEED GOLD		LEED GOLD
Pé direito livre	2,75 m	2,75 m	12 m
Número de vagas	1824 no total		

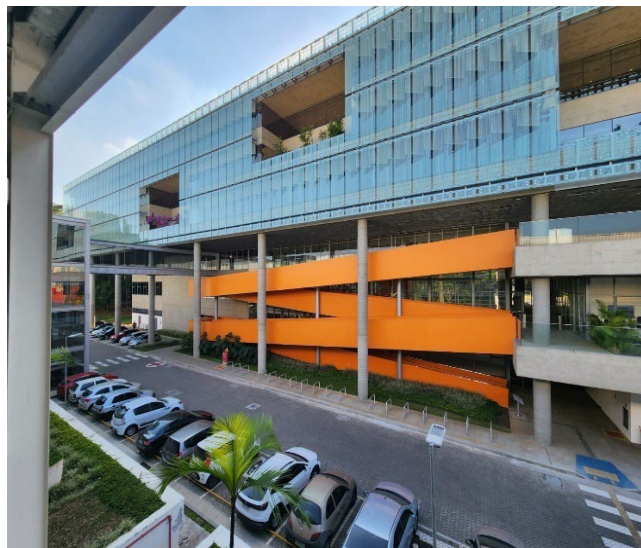
SOBRE O ATIVO

Situado às margens da Rodovia Anhanguera e a 1km da Marginal Tietê, o imóvel possui uma localização única, inserido no contexto urbano da cidade de São Paulo, em uma zona adensada e com boa infraestrutura viária e de serviços, além de estar posicionado na entrada da cidade, região estratégica para distribuição e com forte demanda para o last mile. Com classificação AAA, atende aos mais modernos critérios do mercado. O ativo também se encontra próximo (22km) da fábrica da Natura em Cajamar, SP, o que o torna ainda mais estratégico para sua logística e distribuição.

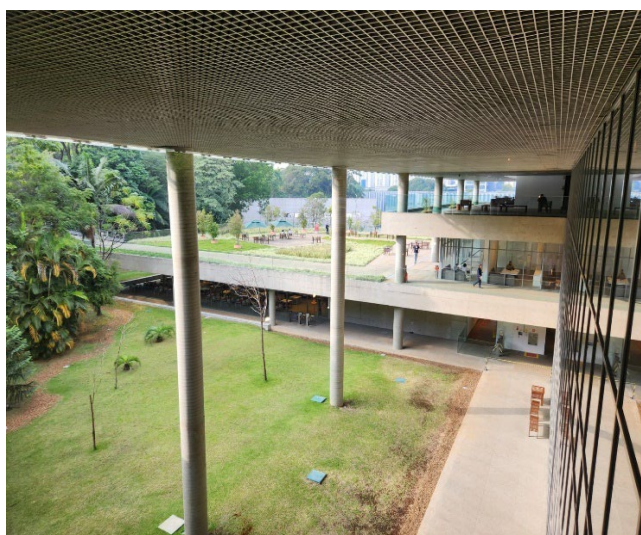
Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

No total do complexo são quase 65 mil m² de área construída entre a Sede Administrativa e Centro de Distribuição, que contam com uma arquitetura que procura externar os princípios que fundamentam, regem e conduzem as ações da empresa: sustentabilidade, inovação, compromisso socioambiental e transparência.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge.



Fonte: Dal Pian Arquitetos.



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **30 de outubro de 2023**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72 ("Fundo"), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal"). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 8,72% (oito inteiros e setenta e dois centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução 175, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 9,49% (nove inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) da base votante do Fundo deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2023.

Em **29 de setembro de 2023**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 30 de outubro de 2023 ("Consulta Formal"), conforme previsto no artigo 28 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2023. Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto escrita dos cotistas, a qual deverá ser formulada por meio de envio à Administradora da carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação.

A manifestação de voto deverá ser impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação*, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br até as 15h00 do dia da Consulta Formal. *Documentação de Identificação: documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Consulta Formal, as contas e demonstrações financeiras do Fundo informadas na ordem do dia da Consulta Formal, assim como o parecer do auditor independente e informe anual do Fundo foram disponibilizados apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/PQAG/).

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2023](#)[Informe Mensal](#)**Autorregulação
ANBIMA**

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br