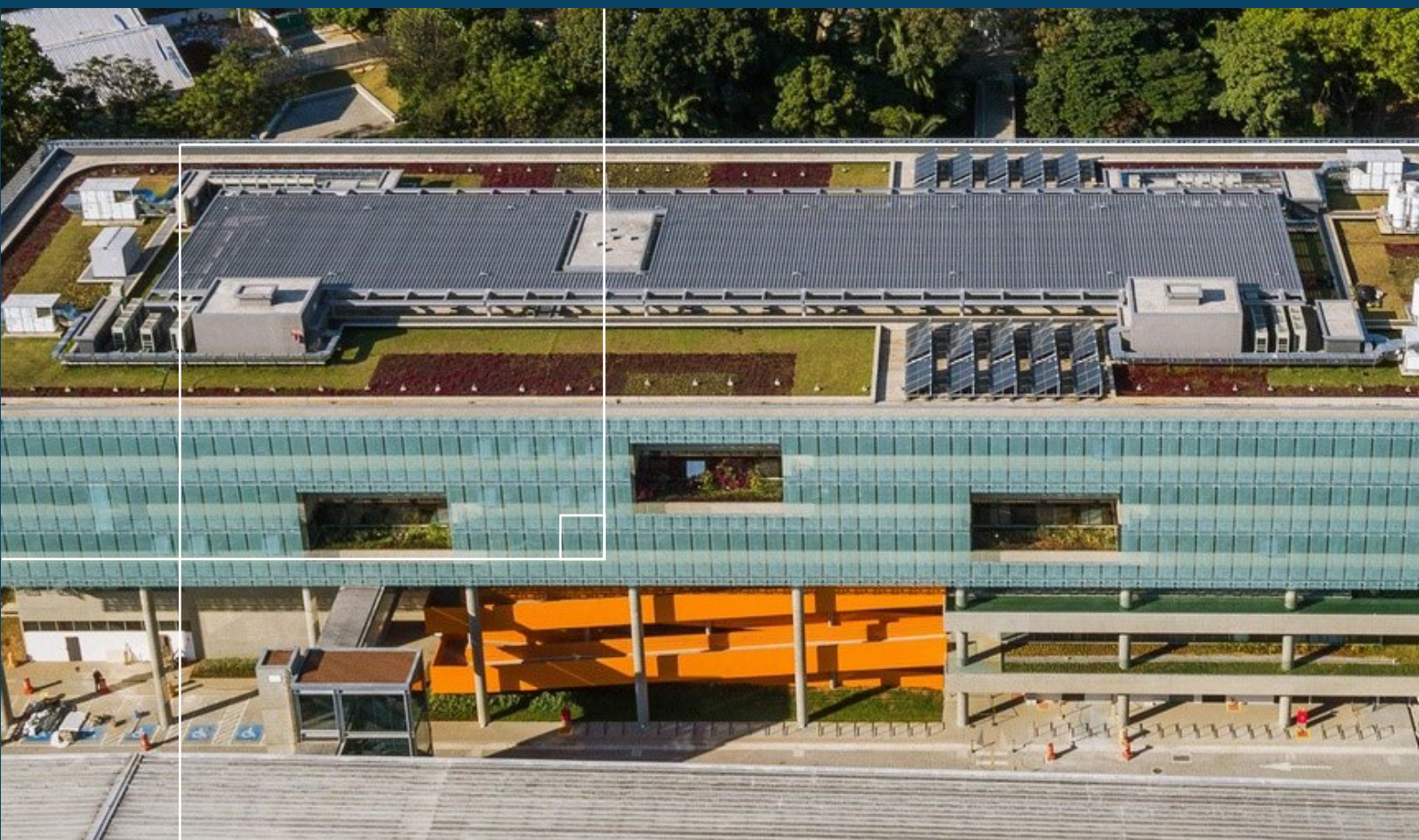


Parque Anhanguera FII

PQAG11



AGOSTO DE 2024

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\$ 57,48

COTA DE MERCADO

R\$ 59,37

VALOR DE MERCADO

R\$ 831 mi

QUANTIDADE DE COTISTAS

491

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

Tijolo Desenvolvimento 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

Em agosto o mercado apresentou um aumento expressivo de instabilidade, especialmente no início do mês, devido a picos de volatilidade que há muito tempo não víamos. No curso do mês, no entanto, os mercados foram se acomodando, ainda que em novos patamares e com algumas convicções mais definidas se estabelecendo como, por exemplo, a trajetória da taxa de juros nos EUA. Pode-se dizer que o discurso do Presidente do Banco Central Americano (FED), Jerome Powell, no encontro de Jackson Hole, promovido anualmente pelo Federal Reserve Bank de Kansas City, definiu a mudança na direção da política monetária do FED estabelecendo o início de um ciclo de afrouxamento monetário nos EUA. Sabemos qual o remédio, mas não sabemos ainda qual será a dose, ou seja, a dúvida é se virá uma queda de 0,25% ou de 0,50% para iniciar esse ciclo. Acreditamos que o mais provável será um corte de 0,25% nas taxas de juros em dezoito de setembro, seguido de mais dois cortes iguais nas duas reuniões seguintes que restam para encerrar o ano, terminando 2024 com os juros entre 4,50% e 4,75% na maior economia do mundo. Em 2025 esperamos que o FED faça mais cortes e finalize o ciclo de baixa nos juros nos EUA com uma redução entre 150 e 200 bps e as taxas ao redor de 3,50% ao ano.

Olhando para o Brasil estamos de certa forma na direção contrária. Aqui, em movimento que começou com o anúncio da mudança de *guidance* para a trajetória dos juros promovido pelo Banco Central do Brasil (BACEN) em Abril, que encerrou o ciclo de afrouxamento monetário que o BACEN vinha promovendo desde agosto de 2023 e estabilizou as taxas de juros em 10,50% ao ano, o mercado passou a apostar em um início de uma política de aperto monetário com alguns economistas acreditando que em dezoito de setembro, na reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) teremos um aumento nas taxas de juros de 0,50% elevando a SELIC para 11% e o início de um ciclo de alta de 200 bps. O dito mercado comprou essa majoração dos juros peitando o BACEN e abrindo uma divergência grande entre as expectativas dos analistas expressas na pesquisa FOCUS do BACEN (11,25 % em 09/09) e as taxas do mercado futuro de juros na B3 (11,80%). Nossa opinião é que o BACEN perdeu de certa forma a guerra da comunicação ao se manifestar em excesso, com o indicado à presidência do BACEN, Gabriel Galípolo, insistindo em demonstrar que não será um preposto do presidente Lula ao assumir a presidência do BC em 2025 e se esforçando em demonstrar essa “independência” em seguidas manifestações públicas ao longo do mês que contribuíram para o atual impasse. Nossa impressão é que o presidente do BACEN, Roberto Campos Neto, gostaria que o debate agora fosse se as taxas ficariam inalterados, à espera da decisão do FED ou subiriam 0,25% para tentar frear a economia, mas ao contrário o mercado aposta em uma alta entre 0,25% e 0,50% na próxima reunião.

Sem dúvida a questão fiscal está no centro desse debate. Pode-se dizer que o envio do Projeto de Lei Orçamentaria (PLOA) trouxe uma impressão de que os gastos com Benefício de Prestação Continuada (BPC) e gastos previdenciários estão subestimados entre R\$ 17 e R\$ 22 bilhões, sem falar que o Governo acumula até julho um déficit primário de R\$ 77 bilhões quando a banda de baixa da meta de déficit primário deveria ser de R\$ 28,8 bilhões. Algumas receitas estão superestimadas, em especial aquelas decorrentes de decisões do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais. Para 2024 a previsão é de arrecadação de R\$ 54 bilhões, agora já revista R\$ 38 bilhões, e para 2025 a PLOA prevê R\$ 28 bilhões de receitas nessa rubrica, sendo que em 2024 até o fim de julho se arrecadou apenas R\$ 87 milhões.

O outro ponto de destaque na discussão sobre qual será a trajetória dos juros a partir da próxima reunião do COPOM diz respeito aos números do crescimento do PIB do segundo trimestre de 2024. O IBGE divulgou dados que apontam para um crescimento do PIB de 1,40% no segundo trimestre de 2024 quando comparado com 2023, o número foi bem acima dos esperados 0,90%. A maioria dos analistas acredita agora em crescimento do PIB para 2024 da ordem de 3%. Os destaques foram a indústria que subiu 1,80%, impulsionada entre outros pela construção civil, o volume de investimentos, a chamada Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), que subiu 2,10% e o consumo tanto das famílias como do Governo que aumentaram 1,30% cada um. O destaque negativo foi o setor agropecuário cujo PIB caiu 2,30% quando comparado com o mesmo trimestre de 2023. Alguns economistas acreditam que esses números robustos de crescimento do PIB podem sugerir um hiato de produto positivo indicativo de uma economia superaquecida. Para esse grupo mais alarmista, os números refletem um forte aumento nos programas de transferência de renda do governo, a taxa de desemprego em 6,80% no trimestre encerrado em julho, antecipação de pagamentos de precatórios e políticas de ganhos reais do salário-mínimo, além de aumento da massa salarial e avanço no crédito. Cabe destacar também que, com relação a FBCF, quando se compara com o segundo trimestre de 2023, o crescimento foi de 5,70%, o maior desde o primeiro trimestre de 2015.

Por fim, temos que lembrar, ainda sobre o orçamento, que o Governo voltou com a proposta para 2025 de aumento da alíquota da Contribuição Social sobre Lucro Líquido (CSLL) de 1% em geral e 2% para o setor financeiro e também um aumento do imposto de renda incidente nos juros sobre capital próprio de 15% para



20%. Essa proposta seria para tentar compensar a continuidade da desoneração da folha de pagamentos de empresas e municípios e foi muito mal-recebida pela sociedade e pelo Congresso. A verdade é que o orçamento apresentado no PLOA não é muito realista.

Mas temos também o outro lado da moeda: alguns analistas, com quem concordamos, acreditam que o impulso fiscal alcançou seu pico no segundo trimestre. Vamos às razões para tanto: a regularização do pagamento dos precatórios em fim de 2023; antecipação do pagamento do 13º salário e de benefícios previdenciários dos aposentados; concentração de pagamento de emendas parlamentares entre maio e julho por causa da eleição municipal, enfim, gastos que não veremos no segundo semestre; além do início do contingenciamento do orçamento de 2024 em julho. O fato de a produção industrial ter caído 1,40% em relação a junho já seria um indicador dessa desaceleração. Parece-nos que já está contratada uma diminuição dos gastos até o final do ano. Para quem gosta de olhar o copo cheio e não vazio existe o risco de nos próximos dois anos termos o maior ciclo de crescimento e o menor nível de desemprego da década, além da retomada do investimento público e privado.

Esses são os fatos que serão levados em conta para a decisão do COPOM em dezoito de setembro. A partir dessa decisão teremos como definir se entraremos em um novo ciclo de aperto monetário, onde a renda variável sofre para performar ou se estamos no meio de uma parada para arrumação e ficaremos em compasso de espera para avaliar a velocidade da redução de juros que o FED vai fazer nos próximos meses.

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em julho e agosto, além do acumulado para o ano:

Variação dos Indicadores	jul-24	Ago-24	2024
Ibovespa	3,02%	6,54%	1,36%
IFIX	0,52%	0,86%	2,48%
Dólar (R\$ / U\$)	1,86%	-0,10%	16,83%
DI Fut - Jan/25	-6 bps	+28 bps	+96 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

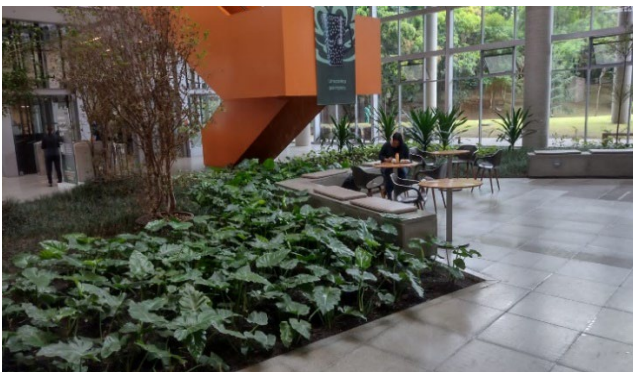
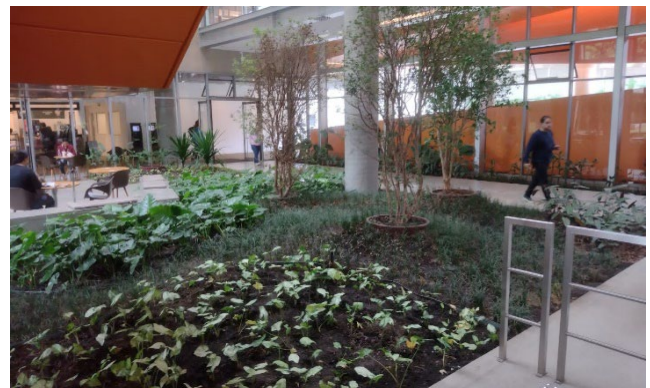
PRINCIPAIS DESTAQUES

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

A equipe de gestão do Fundo acompanha ações do dia a dia da administração da Natura, dando todo o suporte técnico tanto para a conservação do imóvel, em questões de manutenção corretiva, quanto para aprovação de benfeitorias.

Com auxílio da construtora responsável pela construção da Sede e da própria locatária, foi traçado o histórico das questões relacionadas a garantia de obra, retomadas no ano passado. Trata-se de questões de âmbito operacional e estético que remontam dos primeiros anos após a entrega da obra e que foram resgatados na busca de uma solução definitiva. Assim, alternativas técnicas estão sendo elaboradas em conjunto para concluir esse processo.

Apesar de se tratar de uma locação para monousuário, na qual o locatário possui autonomia na manutenção e operação do site, a equipe de gestão busca 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\$ 0,46 por cota referente ao mês de agosto de 2024, considerando as 13.991.890 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 13 de setembro de 2024, aos detentores de cotas em 30 de agosto de 2024.

Em 31 de janeiro de 2024 o Fundo recebeu o aluguel anual referente ao contrato de locação à Sede Administrativa e ao Edifício Anexo, equivalente a 74% 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 primeiro semestre de 2024 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 dos últimos 3 meses. 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	agosto-24	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	6.415.977	0,46	12.831.955	0,46
Receitas de Locação	6.415.977	0,46	12.831.955	0,46
Outras Receitas	48.192	0,00	1.024.861	0,04
Rendimento LCI	-	-	946.269	0,03
Fundos de Renda Fixa	48.192	0,00	78.593	0,00
Total de Receitas	6.464.169	0,46	13.856.816	0,50
Despesas Operacionais	(173.900)	(0,01)	(315.949)	(0,01)
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Total de Despesas	(173.900)	(0,01)	(315.949)	(0,01)
Resultado Total	6.290.269	0,45	13.540.867	0,48
Rendimento PQAG	6.436.269	0,46	12.872.539	0,46

Fonte: Hedge.

Fluxo de Caixa Operacional	junho-24	julho-24	agosto-24
Receitas de Locação	6.415.977	6.415.977	6.415.977
Rendimento LCI	445.331	946.269	-
Fundo de Renda Fixa	6.518	30.401	48.192
Total de Receitas	6.867.826	7.392.647	6.464.169
Despesas do Fundo	(146.763)	(142.050)	(173.900)
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Total de Despesas	(146.763)	(142.050)	(173.900)
Resultado Operacional	6.721.063	7.250.597	6.290.269
Rendimento Distribuído	6.436.269	6.436.269	6.436.269
R\$/Cota Médio	0,46	0,46	0,46

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 82% em LCI e 18% em Fundo de Renda Fixa.

Abaixo, histórico do fluxo de caixa mensal do Fundo dos últimos 3 meses.

Disponibilidade de Caixa	junho-24	julho-24	agosto-24
Caixa + Fundo RF	83.569	952.389	11.299.460
Recebimento de Aluguel	-	-	-
Aquisição LCI	-	(4.102.571)	-
Amortização LCI	7.000.000	20.051.295	-
Outras Receitas	451.849	976.670	48.192
Benfeitorias	-	-	-
Total de Despesas	(146.763)	(142.050)	(173.900)
Pagamento de Rendimento	(6.436.266)	(6.436.273)	(6.436.269)
Caixa + Fundo RF	952.389	11.299.460	4.737.483
Posição LCIs	36.081.953	20.133.229	20.133.229
Disponibilidade Total	37.034.342	31.432.689	24.870.712

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\$)	agosto-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	59,78	59,47	56,50	57,05
Renda Acumulada	0,77%	6,2%	9,6%	35,1%
Ganho de Capital Líq.	-0,7%	-0,2%	4,1%	3,3%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,1%	6,2%	14,4%	45,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	1,0%	9,3%	14,4%	9,5%
% CDI Líquido	11,4%	102,9%	152,1%	126,5%
Retorno Total Bruto	0%	6%	15%	39%
IFIX	0,9%	2%	6%	23%
% do IFIX	10%	241%	261%	168%

Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Econômica.

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\$ 59,37, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 830,7 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 57,48. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 89% dos pregões.

Negociação B3	agosto-24	2024	12 meses
Presença em pregões	95%	89%	89%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,02	39,26	39,95
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	4,80%	4,88%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



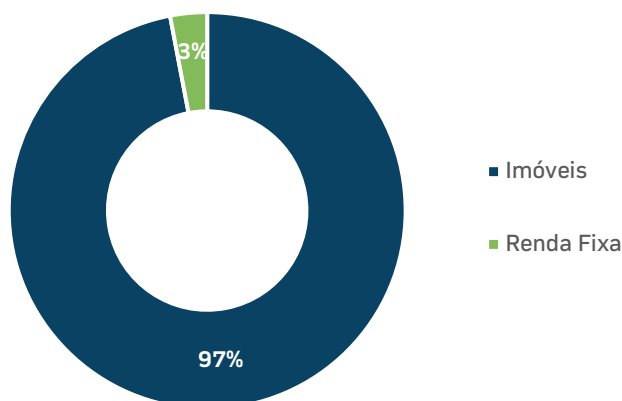
Fonte: Hedge / B3 / Economática.

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.

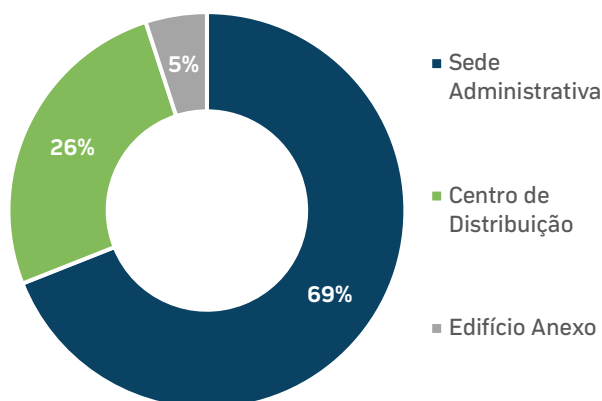
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimento (% da Receita Imobiliária)



Fonte: Hedge.

Em 31 de janeiro de 2024, o locatário efetuou o pagamento do aluguel anual referente ao Edifício Anexo e à Sede Administrativa. Neste mesmo dia, com objetivo de melhor alocação do caixa, o Fundo realizou o investimento em sete LCIs conforme tabela consolidada abaixo. No fechamento do mês, os ativos que compõem os investimentos em renda fixa, equivalente a cerca de 3% da carteira, estavam 99,9% investidos em LCIs.

No mês de agosto não houve vencimento de LCI.

Diversificação de Letra de Crédito Imobiliário (LCI)

Emissor	Data Compra	Vencimento	Valor da Compra	Valor na Curva
Caixa Econômica	28/09/2023	26/09/2024	2.000.000,00	2.195.233,37
Caixa Econômica	31/01/2024	17/01/2025	2.005.044,02	2.121.771,95
Caixa Econômica	31/01/2024	27/01/2025	2.000.000,00	2.117.681,91
Caixa Econômica	31/01/2024	27/01/2025	10.000.000,00	10.594.651,29
Caixa Econômica	11/07/2024	26/03/2026	4.102.570,53	4.158.324,48
Total			20.107.614,55	21.187.663,00

Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área construída	Vacância física
1	64.936,24 m²	0%

Fonte: Hedge.

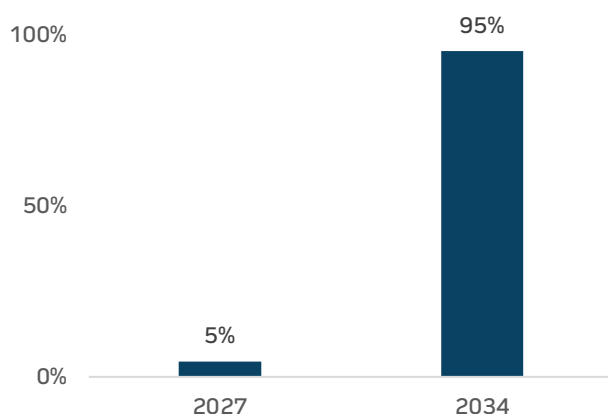
LOCATÁRIOS

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)

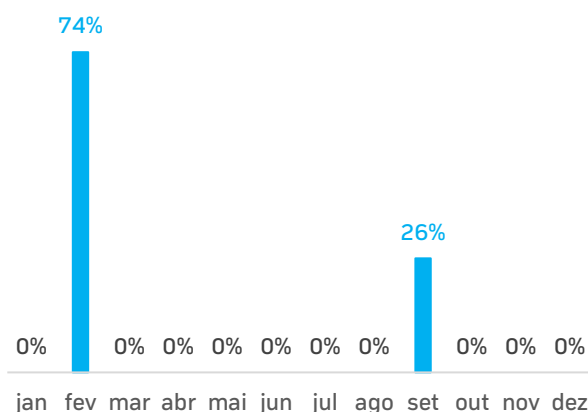


Fonte: Hedge.

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

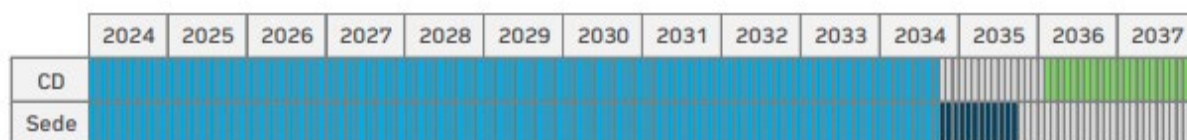
O contrato de locação atípico (BTS) foi firmado em 21/12/2010 com previsão de entrega das chaves em 30/09/2011 para o Centro de Distribuição (com entrega parcial em 31/05/2011) e em 31/01/2013 para a Sede Administrativa.

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 no pagamento de aluguel.



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.

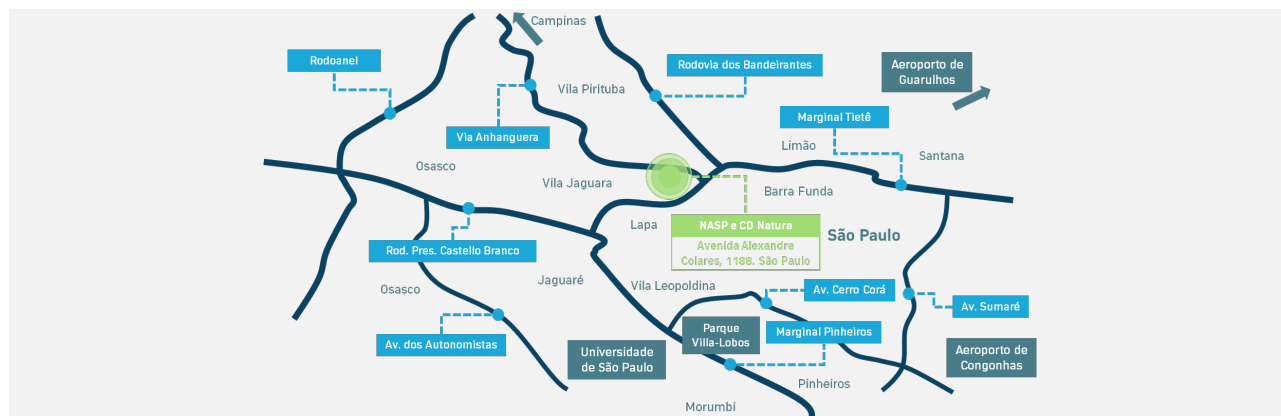
Por fim, a rescisão antecipada do contrato poderá ser realizada mediante aviso prévio de 30 dias e pagamento do fluxo remanescente previsto para todo o período locatício, além de multa correspondente a 25% do valor do aluguel vigente.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA DO TERRENO 112 mil m ²	ÁREA CONSTRUÍDA 64.936,24 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	2016	2017 (retrofit)	2013
Área do terreno	112 mil m ²		
Área construída	27.522,72 m ²	5.136,54 m ²	32.276,98 m ²
Certificações	LEED GOLD		LEED GOLD
Pé direito livre	2,75 m	2,75 m	12 m
Número de vagas	1824 no total		

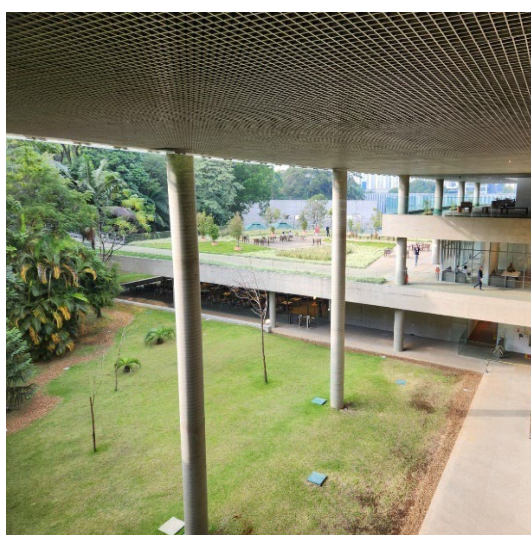
SOBRE O ATIVO

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: Dal Pian Arquitetos e Hedge.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **20 de junho de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que será realizada uma oferta pública de distribuição secundária, com intermediação da Administradora ("Coordenador Líder"), de cotas de emissão do Fundo, todas de titularidade de determinados cotistas do Fundo identificados no Contrato de Distribuição ("Ofertantes"), sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160 de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160" e "Oferta Secundária", respectivamente). Serão ofertadas, inicialmente, até 3.334.000 (três milhões, trezentas e trinta e quatro mil) cotas de titularidade dos Ofertantes ("Cotas Ofertadas"), ao preço de R\$ 59,50 (cinquenta e nove reais e cinquenta centavos) por Cota Ofertada ("Preço por Cota"), o qual será atualizado mensalmente, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), a partir da data da primeira integralização e assim sucessivamente ("Valor Atualizado da Cota Ofertada"), perfazendo o montante, inicialmente, de até R\$ 198.373.000,00 (cento e noventa e oito milhões, trezentos e setenta e três mil reais) ("Montante Total da Oferta Secundária"), que será corrigido conforme o Valor Atualizado da Cota Ofertada, sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida), observado que a Oferta Secundária será destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores").

Em **17 de junho de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., resultando em valor 0,46% superior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação positiva de aproximadamente 0,46% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

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