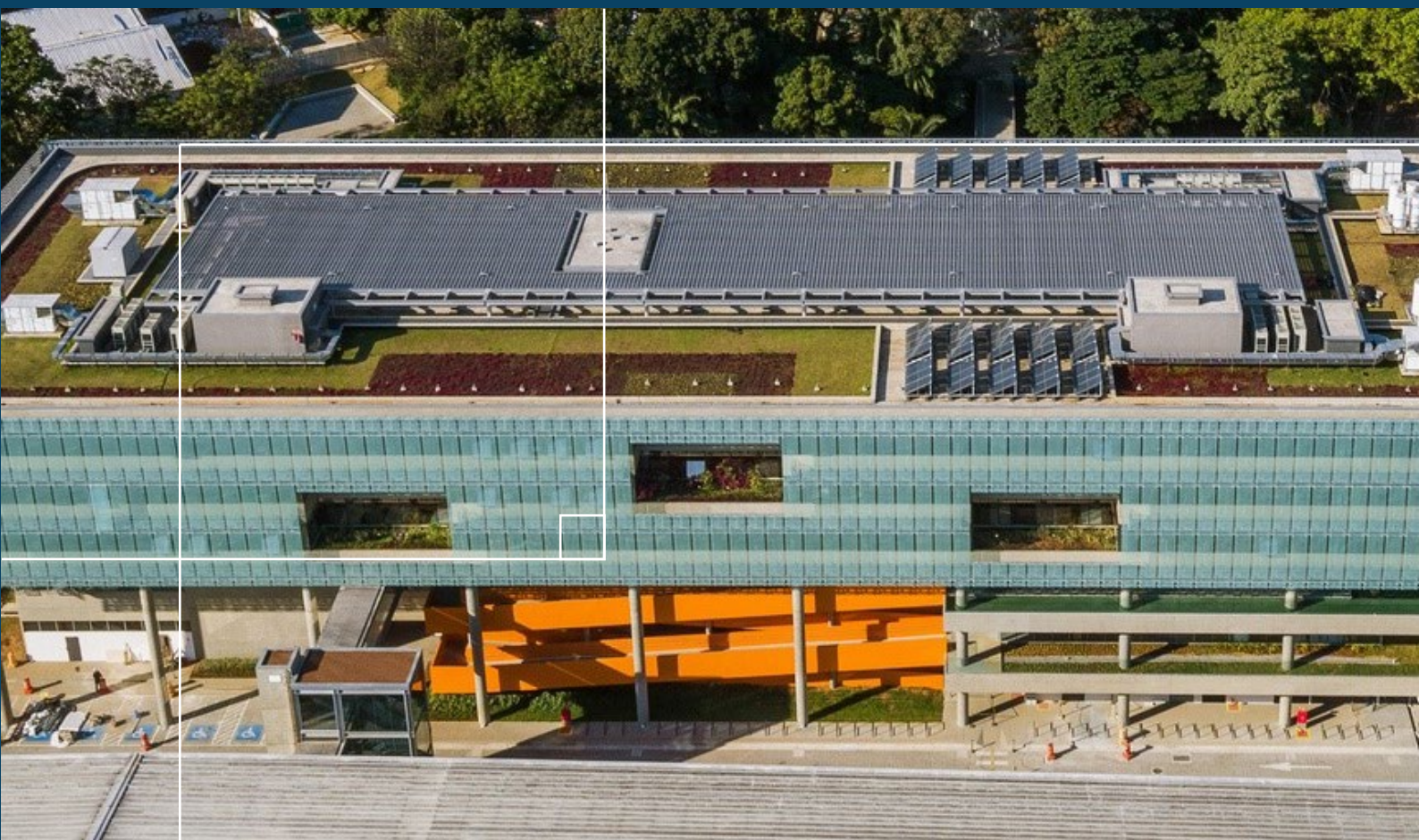


Parque Anhanguera FII

PQAG11



NOVEMBRO 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\$ 57,50

COTA DE MERCADO

R\$ 57,42

VALOR DE MERCADO

R\$ 803,4 mi

QUANTIDADE DE COTISTAS

478

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

Terminamos Outubro com a cotação do dólar a R\$ 5,78, uma alta de 6,05% em relação ao mês anterior, sendo esse o maior valor para a moeda americana desde março de 2021. Pois bem, em Novembro renovamos todas as máximas, pregão após pregão, terminando o mês com a cotação do dólar atingindo R\$ 6,11 e fechando a R\$ 6,05 em 29/11, encerrando o mês com uma alta de 4,77%.

Nesse ambiente de perplexidade a pergunta que fica é: o que deu errado? Qual a razão da disparada das cotações do dólar e da expressiva alta das taxas de juros embutidas nas cotações dos contratos de DI da B3 e nas negociações diárias de títulos públicos? Desde junho, o governo, alertado por analistas de mercado e pela preocupação manifestada pelo Banco Central do Brasil, vem falando em implementar um pacote de medidas de controle de gastos visando a reforçar o cumprimento da meta fiscal que assumiu, ou seja, um resultado primário zero, dentro de uma banda de 0,25% para 2024 e 2025 e a viabilidade do arcabouço fiscal para os próximos anos. E assim atravessou todos esses últimos meses adiando anúncios e prorrogando reuniões infundáveis, passando para o mercado o discurso de que viria com um pacote robusto de corte de gastos, ou, no mínimo, com um controle maior sobre as suas despesas.

Os mais otimistas chegaram a acreditar que a limitação do aumento real do salário-mínimo a 2,50%, que vem a ser o teto máximo do aumento de despesas previsto no arcabouço fiscal, ajudaria a resolver as despesas indexadas como os gastos previdenciários, os gastos com o BPC (Benefícios de Prestação Continuada), abono e seguro-desemprego. Também se falou em aplicar a regra do teto prevista no arcabouço fiscal para limitar o aumento do piso para despesas em saúde, educação, Proagro e até com emendas parlamentares.

Esse caminho teria sido aceito pelo mercado como uma preocupação real do governo Lula com a questão fiscal e provavelmente teria trazido uma diminuição do prêmio de risco implícito nas cotações de dólar e juros. Mas o fato é que o anúncio final do pacote fiscal em 27/11 foi muito ruim, desde a inclusão de medidas que diminuem a arrecadação do Governo, como a isenção do pagamento de imposto de renda para aqueles que ganhem até R\$ 5.000,00 por mês, até cálculos duvidosos com relação ao total do impacto das medidas, com o Governo anunciando um valor um pouco maior que R\$ 70 bi e alguns economistas calculando esse valor ao redor de R\$ 50 bi. Medidas de aumento da tributação de quem ganha mais de R\$ 50.000,00 por mês foram anunciadas para compensar essa perda de receita, mas não foi detalhado como aprovar essa medida no Congresso e como tributar essas pessoas ou ainda, qual seria o valor da arrecadação com essa tributação. O anúncio foi um desastre de comunicação e o mercado, de novo, renovou altas de juros, já prevendo mais de 14% para a SELIC no meio de 2025 e viu o dólar fazer novas máximas contra o real nos primeiros dias de dezembro.

O Brasil precisa de um esforço fiscal que gere uma percepção positiva e permita a ancoragem das taxas de juros em patamares mais razoáveis. O que se nota na transição do teto de gastos aprovado no Governo Temer que perdurou até 2022 e o arcabouço fiscal do atual Governo é que a criação de despesas extra-teto sem um limitador formal mina a credibilidade em termos uma relação dívida/PIB estável e com isso se instala no mercado uma desconfiança grande que realimenta essa percepção negativa e pode comprometer a meta de inflação pelo impacto que a desvalorização da moeda passa a ter na evolução dos preços, em especial das commodities. Precisamos de um teto inviolável, mesmo que dentro dele se abra um espaço conhecido para eventuais choques externos como tragédias climáticas. Se, eventualmente, houver necessidade de valores mais elevados para absorver algo não previsto, tem que sair de corte de outras despesas.

No campo externo houve a eleição de Donald Trump nos Estados Unidos da América (EUA), o que pode trazer um programa de governo mais protecionista, tendendo a um aumento de tarifas comerciais o que pode dificultar a queda da inflação americana para a meta de 2% e, portanto, encerrar mais cedo o ciclo de corte juros que vem sendo implementado pelo presidente do FED, Jerome Powell, além de fortalecer a moeda americana em relação às principais moedas do mundo. De qualquer forma, espera-se que o FED promova mais um corte de 0,25% em sua reunião de dezembro e encerre o ciclo de corte de juros para o patamar entre 4,25% e 4,50%. Não descartamos um outro corte no começo de 2025, mas se formos acreditar no discurso do presidente americano nas questões de imigração que podem trazer um aumento dos custos de mão de obra e também na questão do aumento das tarifas, nos parece mais prudente que Powell espere o início do governo Trump para avaliar as medidas que o novo presidente vai promover e só aí voltar a cortar as tarifas.

No campo interno o COPOM, como era esperado, promoveu um aumento de 0,50% na SELIC que passou a 11,25% e espera-se um novo aumento, agora de 0,75% para a reunião de 11 de dezembro. Como mencionado no começo desta carta, as expectativas estão desancoradas e essa situação tem se manifestado em todos os mercados, com quedas expressivas na B3 e no IFIX. Aliás, o IFIX caiu 2,11% em novembro, acumulando uma queda de 5,26% no ano. Uma queda que reflete a expectativa do aumento de juros e a movimentação de parte dos clientes,



principalmente aqueles de varejo, de saída dessa classe de ativos. Reafirmamos que essa queda traz uma oportunidade única de entrada no mercado de FII.

Existe uma grande divergência entre o mercado de fundos, que vem negociando com descontos expressivos sobre o valor patrimonial de suas cotas, e os ativos que fazem parte do portfólio desses fundos. Pegando o segmento de shoppings por exemplo, continuamos a assistir um crescimento de vendas e de resultado muito superior ao aumento da inflação, demonstrando que existe crescimento de consumo das famílias, o que vem sendo demonstrado, aliás, pela alta do PIB, que deve fechar 2024 com um crescimento ao redor de 3,50%. No entanto, assistimos à queda nas cotações dos principais FII de shoppings que estão negociando com descontos superiores a 15%.

Os imóveis logísticos, por sua vez, estão com os menores indicadores de vacância dos últimos 10 anos e negociam em grande parte em valores inferiores ao custo de reposição, o que desestimulará novas construções. Com isso já estamos vendo um aumento no valor das locações. Mesmo assim, as cotações dos FII ancorados em imóveis logísticos seguem negociando com descontos em relação ao valor patrimonial de seu portfólio.

Por fim, no segmento de lajes corporativas se encontram as maiores oportunidades em relação a compras de bons imóveis com descontos significativos em relação ao custo de reposição. Embora estejamos passando por uma fase de redução da vacância, temos dentro da carteira de vários FII, imóveis negociando em regiões que negociam aos maiores preço por metro quadrado do Brasil com desconto de quase 25% em relação ao seu valor patrimonial.

Sabemos o quanto é sofrido quando atravessamos esses momentos de ajuste de preços contrário à nossas posições, mas temos convicção que, assim como em 2015 e 2016, o mercado está nos apresentando uma excelente oportunidade para aquisição de excelentes ativos a um preço que nos proporcionará um carregamento confortável, ao redor de 11% ao ano em alguns casos e um relevante ganho de capital nos anos à frente quando retornarmos à realidade de uma taxa de juros mais equilibrada. Afinal, quanto tempo o Brasil pode aguentar com uma taxa de juros real da magnitude que temos hoje, superior a 7%?

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

Variação dos Indicadores	out/24	nov/24	2024
Ibovespa	-1,60%	-3,12%	-6,35%
IFIX	-3,06%	-2,11%	-5,26%
Dólar (R\$ / U\$)	6,05%	4,77%	25,04%
DI Fut - Jan/25	+28 bps	+37 bps	+163 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

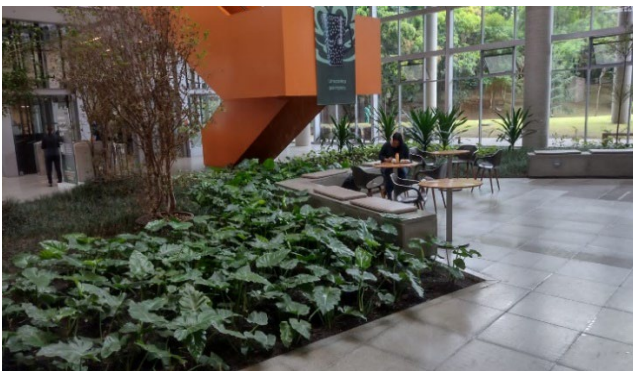
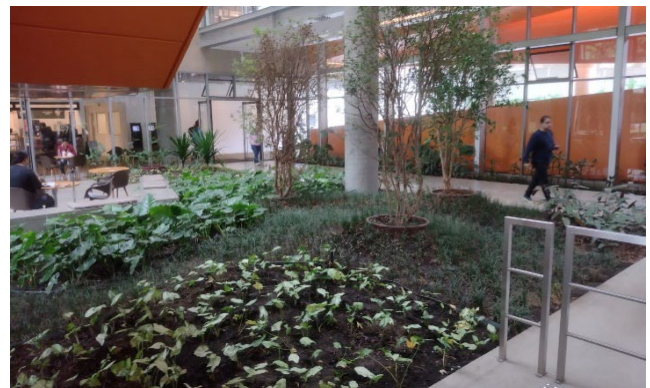
PRINCIPAIS DESTAQUES

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.



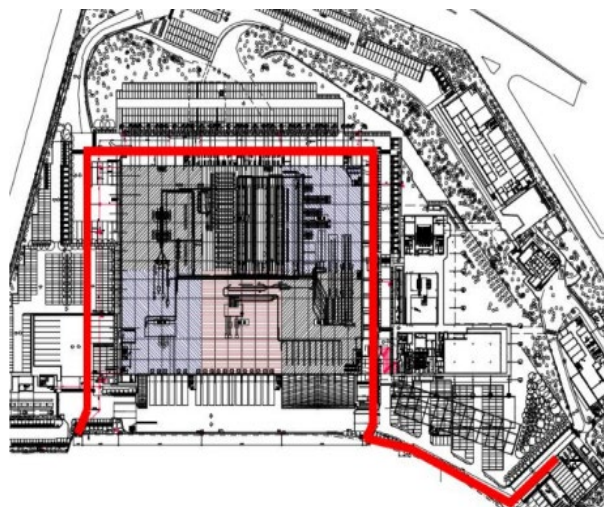
Térreo da Sede Administrativa.

Em outubro, a locatária reportou recorrentes vazamentos na rede principal de combate a incêndio. Após uma investigação conduzida por uma consultoria especializada, a causa provável identificada foi a oxidação das tubulações, possivelmente decorrente de falhas na execução da proteção das redes enterradas quando da construção do empreendimento. Diante das informações, o Fundo contratou uma consultoria para a apresentação de um projeto de manutenção corretiva e em paralelo iniciou o contato com a construtora responsável pela obra para discussão técnica quanto à garantia da construção.

Em novembro o projeto executivo foi concluído e foi dado início à cotação do serviço para restabelecer a conformidade da rede.



Rede principal de incêndio danificada.



Falta de aderência na fita anticorrosiva.



Oxidação na tubulação.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,46 por cota referente ao mês de novembro de 2024, considerando as 13.991.890 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 13 de dezembro de 2024, aos detentores de cotas em 29 de novembro 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 73% da receita imobiliária total contratada pelo Fundo. No mês de setembro de 2024 o Fundo recebeu o aluguel anual referente ao Centro de Distribuição, equivalente a 27% 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, consequentemente, do CDI, os rendimentos financeiros obtidos pelo Fundo também são reduzidos, o que impacta o resultado final percebido.

PQAG11	novembro-24	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	6.482.825	0,46	32.213.581	0,46
Receitas de Locação	6.482.825	0,46	32.213.581	0,46
Outras Receitas	46.158	0,00	1.389.729	0,02
Rendimento LCI	-	-	1.122.517	0,02
Fundos de Renda Fixa	46.158	0,00	267.212	0,00
Total de Receitas	6.528.983	0,47	33.603.310	0,48
Despesas Operacionais	(162.781)	(0,01)	(810.898)	(0,01)
Despesas Imobiliárias	(15.000)	(0,00)	(21.600)	(0,00)
Total de Despesas	(177.781)	(0,01)	(832.498)	(0,01)
Resultado Total	6.351.201	0,45	32.770.811	0,47
Rendimento PQAG	6.436.269	0,46	32.181.347	0,46

Fonte: Hedge.

Fluxo de Caixa Operacional	setembro-24	outubro-24	novembro-24
Receitas de Locação	6.415.977	6.482.825	6.482.825
Rendimento LCI	201.863	-	-
Fundo de Renda Fixa	39.868	102.593	46.158
Total de Receitas	6.657.708	6.585.418	6.528.983
Despesas do Fundo	(188.118)	(144.049)	(162.781)
Despesas Imobiliárias	(6.600)	-	(15.000)
Total de Despesas	(194.718)	(144.049)	(177.781)
Resultado Operacional	6.462.990	6.441.369	6.351.201
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 85% em LCI e 15% em Fundo de Renda Fixa.

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

Disponibilidade de Caixa	setembro-24	outubro-24	novembro-24
Caixa + Fundo RF	4.737.483	21.317.526	11.839.800
Recebimento de Aluguel	20.969.300	-	-
Aquisição LCI	-	(3.000.000)	(1.080.007)
Amortização LCI	2.000.000	-	-
Outras Receitas	241.731	102.593	46.158
Benfeitorias	-	-	-
Total de Despesas	(194.718)	(144.049)	(177.781)
Pagamento de Rendimento	(6.436.269)	(6.436.269)	(6.436.269)
Caixa + Fundo RF	21.317.526	11.839.800	4.191.901
Posição LCIs	19.187.663	22.187.663	23.267.670
Disponibilidade Total	40.505.189	34.027.463	27.459.570

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%.

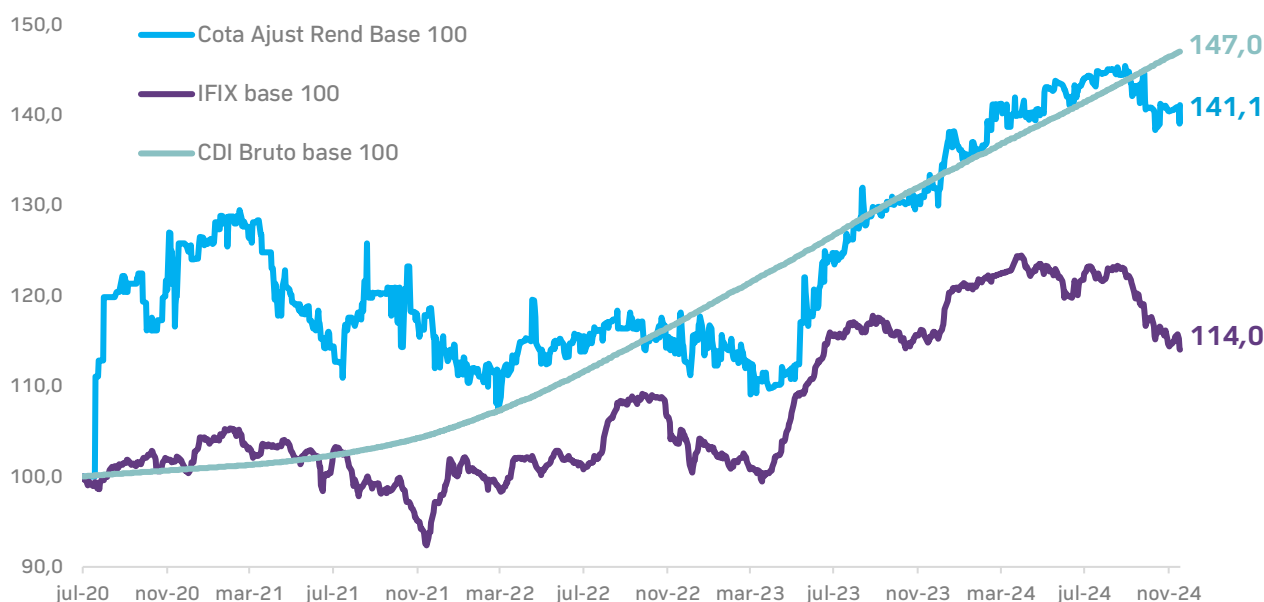
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo). A renda acumulada 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\$)	novembro-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	57,47	59,47	57,99	57,05
Renda Acumulada	0,80%	8,5%	9,5%	37,5%
Ganho de Capital Líq.	-0,1%	-3,4%	-1,0%	0,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,7%	5,2%	8,9%	45,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	9,9%	5,7%	8,9%	9,0%
% CDI Líquido	106,5%	63,1%	97,4%	117,4%
Retorno Total Bruto	1%	5%	8%	38%
IFIX	-2,1%	-5%	-1%	14%
% do IFIX	-	-	-	272%

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).



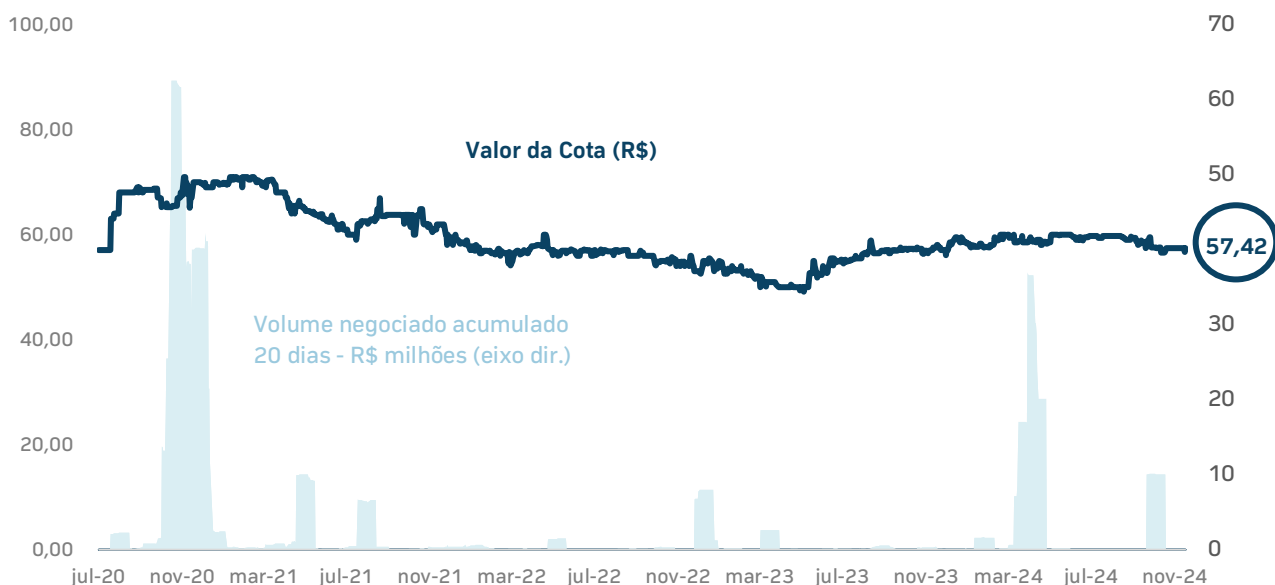
Fonte: Hedge / B3/Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 57,42, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 803,4 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 57,50. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 89% dos pregões.

Negociação B3	novembro-24	2024	12 meses
Presença em pregões	87%	90%	89%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,05	49,43	49,55
Giro (em % do total de cotas)	1,21%	6,02%	6,05%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



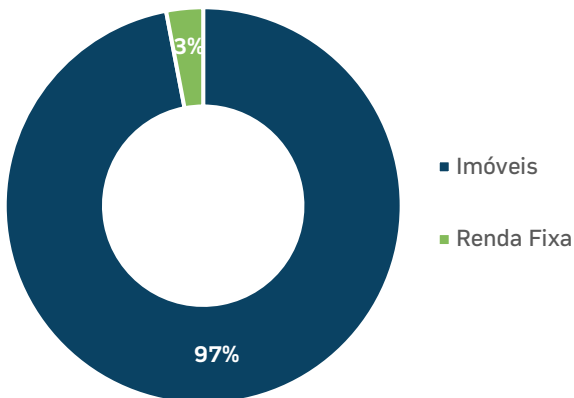
Fonte: Hedge / B3 / Economática.

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.

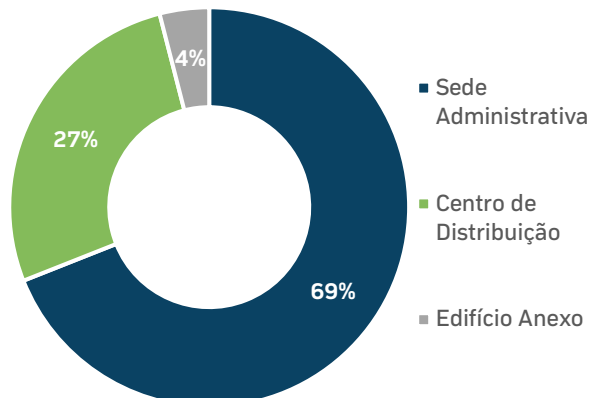
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimento (% da Receita Imobiliária)



Fonte: Hedge.

Nos meses de janeiro e setembro de 2024, o locatário efetuou o pagamento do aluguel anual referente ao Edifício Anexo, Sede Administrativa e Edifício Anexo. Com objetivo de melhor alocação do caixa dessas receitas, o Fundo realizou o investimento em 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 85% investidos em LCIs.

No mês de novembro houve compra de LCI.

Diversificação de Letra de Crédito Imobiliário (LCI)

Emissor	Data Compra	Vencimento	Valor da Compra	Valor Atual
Caixa Econômica	31/01/2024	17/01/2025	2.005.044,02	2.174.198,73
Caixa Econômica	13/11/2024	27/01/2025	1.080.006,56	1.084.364,58
Caixa Econômica	31/01/2024	27/01/2025	2.000.000,00	2.170.559,31
Caixa Econômica	31/01/2024	27/01/2025	10.000.000,00	10.861.954,99
Caixa Econômica	11/07/2024	26/03/2026	4.102.570,53	4.256.852,22
Caixa Econômica	03/10/2024	03/10/2025	3.000.000,00	3.046.180,88
Total			22.187.621,11	23.594.110,72

Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área construída	Vacância física
1	64.936,24 m ²	0%

Fonte: Hedge.

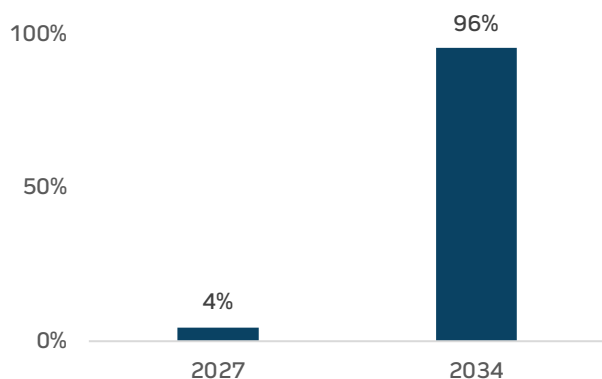
LOCATÁRIOS

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

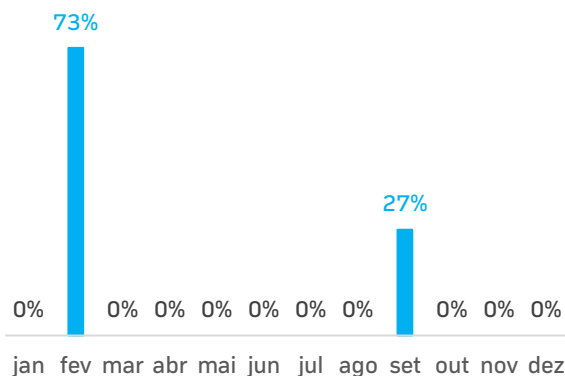
(% da Renda Imobiliária)



MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Reajustados pelo IPCA



Fonte: Hedge.

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

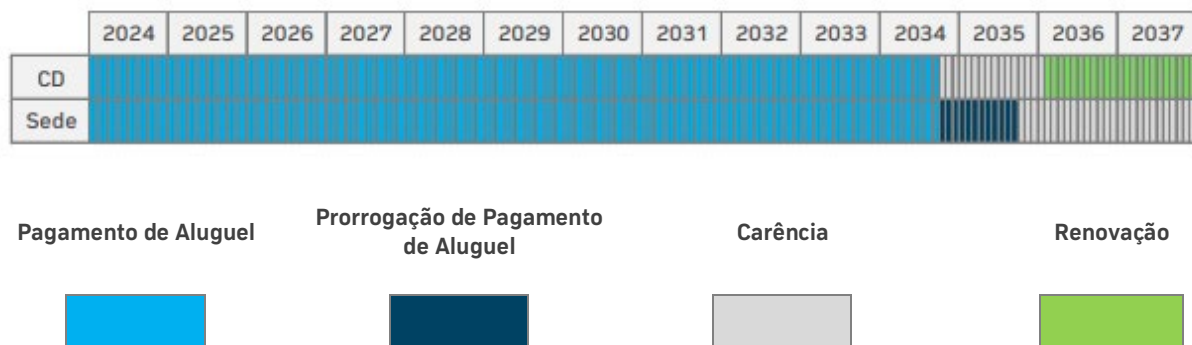
O contrato de locação atípico (BTS) foi firmado em 21/12/2010 com previsão de entrega das chaves em 30/09/2011 para o Centro de Distribuição (com entrega parcial em 31/05/2011) e em 31/01/2013 para a Sede Administrativa.

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.



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.

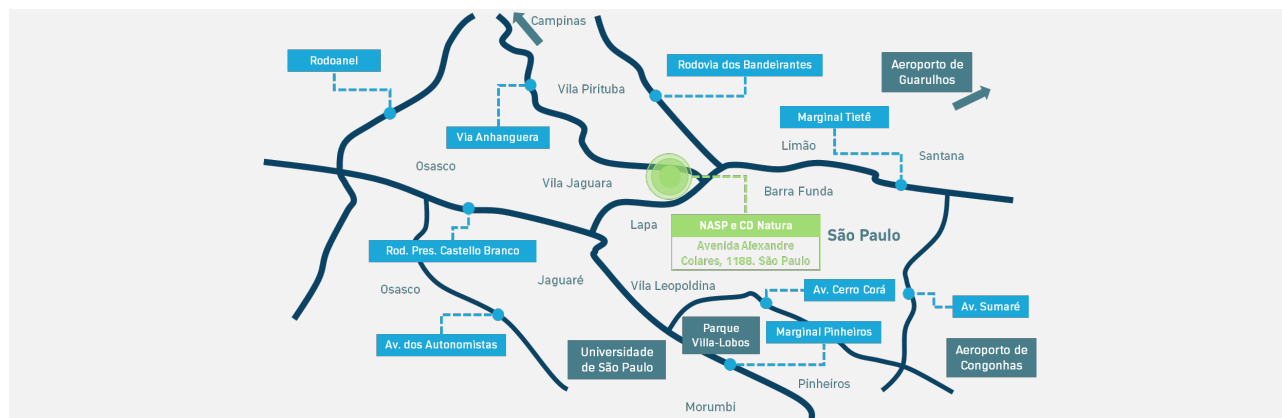
Por fim, a rescisão antecipada do contrato poderá ser realizada mediante aviso prévio de 30 dias e pagamento do fluxo remanescente previsto para todo o período locatício, além de multa correspondente a 25% do valor do aluguel vigente.

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		

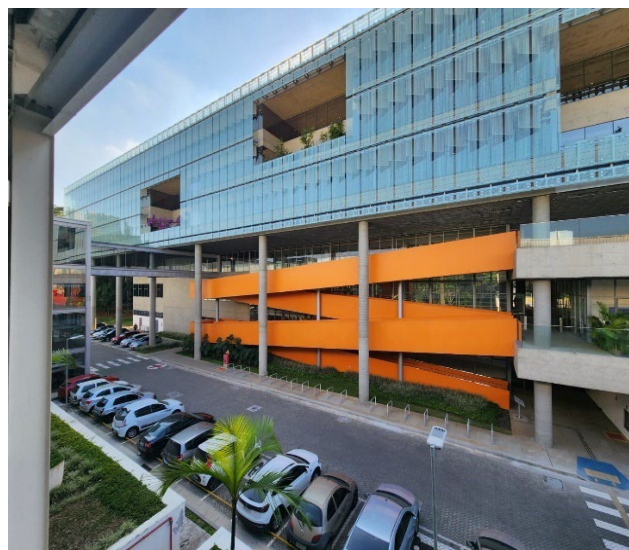
SOBRE O ATIVO

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 **18 de outubro de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, 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 37,16% (trinta e sete inteiros e dezesseis centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais Cotistas vinculados e/ou conflitados não exerceram direito de voto, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"). Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 16,81% (dezesseis inteiros e oitenta e um 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 2024.

Em **18 de setembro de 2024**, 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, nº 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") para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 18 de outubro de 2024 ("Consulta Formal"), 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 2024.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2024](#)[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