

# Parque Anhanguera FII

## PQAG11



JUNHO DE 2025

Relatório Gerencial

<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	<b>3</b>
INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
PALAVRA DA GESTORA	<b>4</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>8</b>
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	<b>11</b>
PARQUE ANHANGUERA	<b>14</b>
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	<b>16</b>
DOCUMENTOS	<b>17</b>



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.

## 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\$ 55,41**

COTA DE MERCADO

**R\$ 57,13**

VALOR DE MERCADO

**R\$ 799,4 mi**

QUANTIDADE DE COTISTAS

**470**

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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Foram quase dois meses sem escrever para os nossos clientes, gostaríamos de nos desculpar pela ausência, mas o fato é que esses sessenta dias foram muito intensos. O nosso desafio é estabelecer uma data de corte para que façamos a abordagem. Inicialmente essa data era o quinto dia útil do mês, depois passou a ser o décimo e dessa vez extrapolamos qualquer métrica anterior. Isso nos leva, sem dúvida, a uma reflexão sobre a razão de adiarmos a data para análise da carta até passar quase dois meses sem escrever. O fato é que ultimamente estamos assistindo a uma escalada da intensidade das discussões políticas e econômicas no Brasil e no mundo. Temos novidades diárias e isso vai fazendo que esperemos mais um dia para estabelecer a tal data de corte. Eventos como a entrada do Irã abertamente no conflito no Oriente Médio são um exemplo dessa dificuldade de estabelecer um prazo para encerrar a análise do grave quadro que se iniciou com o ataque do Hamas a Israel e deu início à guerra na região, envolvendo a Palestina, depois o Líbano e agora o Irã, passando sempre por ataques dos Houthis do Iêmen, ceifando a vida de milhares de pessoas e deixando a comunidade internacional muito preocupada e os analistas geopolíticos com muita dificuldade de afirmar de forma assertiva qual será o desfecho desse conflito. Mais ao norte o conflito entre a Rússia e a Ucrânia também permanece um enorme desafio para os especialistas que fazem as previsões. Inicialmente parecia que o presidente Trump iria fazer a balança pender para o lado da Rússia, mas passados quase cinco meses da posse e muitas reuniões bilaterais, a única certeza que temos é que essa guerra está longe de terminar.

Enfim vamos seguir os acontecimentos e deixar de estabelecer um prazo para encerrarmos a análise de cada mês, seremos mais flexíveis com o calendário, portanto teremos meses em que os relatórios mensais de cada um dos nossos fundos serão divulgados sem a carta mensal que sairá mais tarde para completar uma análise, porque hoje, de um dia para o outro, a situação muda e a análise torna-se obsoleta.

A questão das tarifas esteve sempre presente nos últimos meses, desde o chamado "Liberation Day". Já fomos para vários lados dependendo do parceiro, desde o acordo anunciado com o Reino Unido, que foi anunciado mas ainda não está gravado em pedra, até um acordo com a China que parece estar a caminho, bem como vários acordos bilaterais com países do sudeste asiático. A última novidade foi a ameaça feita pelo presidente Trump de taxar os países membros dos BRICS de forma diferenciada, aumentando a alíquota em mais 10% para essas nações. Depois de vários adiamentos parece que o desenho final das tarifas ficará para agosto.

Com isso tivemos muita volatilidade, com o VIX chegando a 22,75 em 19 de junho e depois voltando a 16,11 em 26 de junho, e os índices das bolsas de valores renovando as máximas históricas, sessão após sessão. O dólar caiu em relação à nossa moeda, chegando a \$5,42/real, nível que não víamos desde setembro de 2024. E o IFIX também estabeleceu uma nova marca histórica, alcançando 3.495,42 em 04 de julho - abaixo temos as tabelas com as variações das diversas classes de ativos.

O Banco Central do Brasil aumentou os juros em mais 0,25% em 18 de junho, fazendo com que a SELIC alcançasse os 15% ao ano, nível mais alto desde julho de 2007. Nossa opinião aqui é que o BACEN mais uma vez errou. As projeções para a inflação dos próximos doze meses estão em 4,69% segundo a pesquisa Focus do BACEN. Com isso teremos juros reais superiores a 10%, um total absurdo que vai levar várias empresas a enfrentar problemas com relação às suas dívidas e aumentar muito a inadimplência de diversos setores da economia. O único ponto positivo é que o comunicado do Bacen passa a impressão de que o ciclo de aperto monetário se encerrou e devemos ter algumas reuniões em que teremos a manutenção da SELIC até uma eventual queda no final do ano. Acreditamos que ainda veremos dois cortes de 0,25% nas duas últimas reuniões desse ano, que nos levarão a encerrar 2025 com a SELIC a 14,50%.

Mas os temas mais quentes desse período foram as questões políticas. No plano interno houve um aumento muito grande na tensão entre o Executivo e o Congresso. Desde o final do ano passado o ministro Haddad tem tentado arrumar espaço no Orçamento para acomodar a meta de déficit fiscal zero em 2025 e um eventual superávit de 0,25% para 2026. A proposta do governo de aumento de IOF, entre outras medidas, foi rechaçada pelo Congresso e levou a uma intervenção do STF, que suspendeu o aumento que o governo havia feito e, também, a derrubada dessa medida feita pelo Câmara dos Deputados, além de chamar para si um papel de mediador entre os dois poderes em conflito. Além desse fato, o governo propôs entre outras medidas a taxação de diversas classes de ativos que hoje contam com isenção de imposto de renda e passariam a ser taxados com uma alíquota de 5%, a saber, LCI, LCA, CRI, CRA, FII, Fiagro, debêntures incentivadas e por aí vai, como mais uma forma de respeitar a meta fiscal e aumentar a arrecadação. Esta MP deve ser, corretamente, vetada pelo Congresso. Aqui não existe renúncia fiscal, como afirma o Ministro Haddad. Esses produtos financeiros foram criados com isenção justamente para dirigir o investimento para os pilares principais da economia brasileira, qual seja o mercado agropecuário e a construção civil, ambos grandes geradores de emprego e renda. Se o Brasil

hoje se tornou uma potência exportadora de diversos produtos como café, algodão, grãos e carnes, entre outros produtos, deve muito ao aumento de produtividade obtido através da pesquisa. Aliás, podemos afirmar que o Brasil é referência mundial em tecnologia aplicada ao campo. Esse sucesso que ajuda a trazer divisas para o país, contribuindo para o superávit de nossa balança comercial deve-se em grande parte ao crescimento do investimento em títulos e produtos financeiros com lastro agropecuário que carrega recursos para o financiamento do setor. Cabe lembrar que hoje o Plano Safra do Governo Federal representa apenas 30% da necessidade anual de financiamento do segmento agropecuário. Com relação à construção civil, que sempre contou com financiamento originário dos recursos da poupança ou do FGTS, é notória hoje a importância dos FII e dos CRI/LCI para substituir recursos que vão minguando na medida que estamos no terceiro ano de perda relevante dos recursos da poupança, em virtude de saques de aproximadamente R\$50 bilhões no 1º semestre em um cenário de SELIC em alta e em patamar de 15% ao ano e de novas destinações para os recursos do FGTS que antes eram dedicados ao financiamento imobiliário. Não há transação de grande monta no mercado imobiliário hoje que não envolva um FII como parte compradora e hoje, com mais de 2,8 milhões de investidores, essa classe de ativos permitiu ao pequeno e médio investidor participar de investimentos em shopping centers, condomínios logísticos e prédios corporativos, com muita segurança e baixo risco.

A verdade é que estamos assistindo a uma antecipação da disputa eleitoral do ano que vem, que normalmente deveria acontecer a partir do começo de 2026, mas que em função da disputa por recursos do orçamento federal entre o Congresso e o Executivo, já está em pleno andamento.

Além disso vemos a quase exaustão da capacidade do estado em investir em função do aumento constante e crescente das ditas despesas obrigatórias. A reação do Congresso, como representante da sociedade, significa uma tentativa de dar um basta no sistema dos últimos anos em que todo espaço fiscal é destinado para aumento de gastos e principalmente políticas sociais que são muitas vezes inchadas por fraudes e descaminhos.

Chegou a hora de o Executivo anunciar cortes de gastos e fazer uma grande concertação política, que seja seguido por eventual aumento da carga tributária em menor magnitude, até para demonstrar que tem de fato compromisso com a viabilidade fiscal do país. Em vez da política da polarização entre direita e esquerda e da volta da chamada política do nós contra eles, o ideal seria termos todos o compromisso de achar uma equação fiscal que tenha corte de gastos em maior grau e eventual aumento marginal de tributação na medida em que os cortes de gasto fossem acontecendo. Se arrumarmos algo como 3% do PIB ao longo dos próximos dois a quatro anos, teríamos de volta a credibilidade da nossa política fiscal, permitindo uma redução expressiva da SELIC e uma entrada de recursos via investimentos estrangeiros muito significativa, que derrubaria as cotações do dólar frente ao real e, como consequência, uma queda grande na inflação. Ou seja, criaríamos um círculo virtuoso que permitiria uma nova onda de crescimento no Brasil, onde todos ganhariam.

Enfim, no encerramento do semestre vemos que a renda variável se destacou, especialmente o IFIX e o IBOVESPA, conforme demonstram as tabelas abaixo. Acreditamos que o segundo semestre será bastante positivo, principalmente pelos sinais que as taxas de juro trarão, ao se iniciar um novo ciclo de baixa na SELIC que deve começar no final do ano, mas entrará em discussão já em agosto na nossa opinião, em virtude, principalmente, do início dos cortes de juros pelo FED.

Varição dos Indicadores	mai/25	jun/25	2025
Ibovespa	1,45%	1,33%	15,44%
IFIX	1,44%	0,63%	11,79%
DI Fut - Jan/26	+13 bps	+12 bps	-44 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.

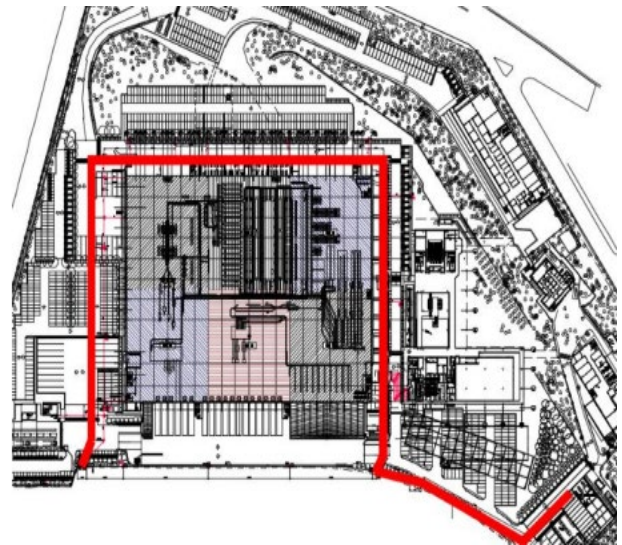
Com auxílio da construtora responsável pela construção da Sede e da própria locatária, foi traçado o histórico das questões relacionadas a garantia de obra, retomadas no ano passado. Trata-se de questões de âmbito operacional e estético que remontam dos primeiros anos após a entrega da obra e que foram 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 monusuário, 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.

Em outubro de 2024, 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.



Rede principal de incêndio danificada.



Falta de aderência na fita anticorrosiva.



Oxidação na tubulação.

Considerando que se trata de um item crítico de segurança e com impacto patrimonial, o Fundo deu início às atividades de reparo, mesmo sem ter finalizado as tratativas com a construtora.

De acordo com o diagnóstico da consultoria contratada a causa dessa falha foi o uso de materiais inadequados e execução inconforme para proteção anticorrosão da tubulação. Dessa forma, a tratativa com a construtora responsável está sendo conduzida sob a ótica de caracterização de vício oculto.

Não há previsão de impacto na distribuição de rendimento do Fundo, uma vez que ao final do mês de janeiro, o Fundo totalizava aproximadamente R\$ 5MM de resultado acumulado de períodos anteriores. Assim, as adequações mencionadas, cuja contratação totaliza até o momento R\$ 3MM, irão consumir parte deste resultado.

No mês de junho, a instaladora contratada deu continuidade nos serviços com a instalação da nova tubulação aérea, alcançando um avanço físico de 78%, com previsão de entrega substancial ainda no mês de julho/25.

Todas as atividades estão sendo conduzidas em total alinhamento com a locatária, compatibilizando com as restrições operacionais e de segurança, de modo a causar o menor impacto possível à rotina do empreendimento.



Instalação da tubulação de incêndio



## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,47 por cota referente ao mês de junho de 2025, considerando as 13.991.890 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de julho de 2025, aos detentores de cotas em 30 de junho de 2025.

Em 27 de janeiro de 2025 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. No mês de setembro de 2024 o Fundo recebeu o aluguel anual referente ao 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).

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	Junho-25	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>6.709.751</b>	<b>0,48</b>	<b>40.024.568</b>	<b>0,48</b>
Receitas de Locação	6.709.751	0,48	40.024.568	0,48
<b>Outras Receitas</b>	<b>86.974</b>	<b>0,01</b>	<b>2.542.365</b>	<b>0,03</b>
Rendimento LCI	-	-	1.375.223	0,02
Fundos de Renda Fixa	86.974	0,01	1.167.142	0,01
<b>Total de Receitas</b>	<b>6.796.726</b>	<b>0,49</b>	<b>42.566.932</b>	<b>0,51</b>
Despesas Operacionais	(160.006)	(0,01)	(995.503)	(0,01)
Despesas Imobiliárias	(705.056)	(0,05)	(1.003.956)	(0,01)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(865.062)</b>	<b>(0,06)</b>	<b>(1.999.459)</b>	<b>(0,02)</b>
<b>Resultado Total</b>	<b>5.931.664</b>	<b>0,42</b>	<b>40.567.474</b>	<b>0,48</b>
<b>Rendimento PQAG</b>	<b>6.576.188</b>	<b>0,47</b>	<b>39.317.211</b>	<b>0,47</b>

Fonte: Hedge.

Fluxo de Caixa Operacional	abril-25	maio-25	junho-25
Receitas de Locação	6.709.751	6.709.751	6.709.751
Rendimento LCI	-	-	-
Fundo de Renda Fixa	230.591	173.899	86.974
<b>Total de Receitas</b>	<b>6.940.342</b>	<b>6.883.651</b>	<b>6.796.726</b>
Despesas do Fundo	(144.612)	(200.737)	(160.006)
Despesas Imobiliárias	(17.400)	(272.600)	(705.056)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(162.012)</b>	<b>(473.337)</b>	<b>(865.062)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>6.778.330</b>	<b>6.410.314</b>	<b>5.931.664</b>
Rendimento Distribuído	6.576.188	6.576.188	6.576.188
<b>R\$/Cota Médio</b>	<b>0,47</b>	<b>0,47</b>	<b>0,47</b>

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 88% em LCI e 12% em Fundo de Renda Fixa.

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

Disponibilidade de Caixa	abril-25	maio-25	junho-25
Caixa + Fundo RF	32.511.001	26.003.396	17.058.937
Recebimento de Aluguel	-	-	-
Aquisição LCI	-	(2.068.837)	(4.448.840)
Amortização LCI	-	-	-
Outras Receitas	230.591	173.899	86.974
Benfeitorias	-	-	-
Total de Despesas	(162.012)	(473.337)	(865.062)
Pagamento de Rendimento	(6.576.185)	(6.576.185)	(6.576.185)
<b>Caixa + Fundo RF</b>	<b>26.003.396</b>	<b>17.058.937</b>	<b>5.255.825</b>
Posição LCIs	30.129.719	32.548.769	37.366.143
<b>Disponibilidade Total</b>	<b>56.133.114</b>	<b>49.607.706</b>	<b>42.621.967</b>

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%.

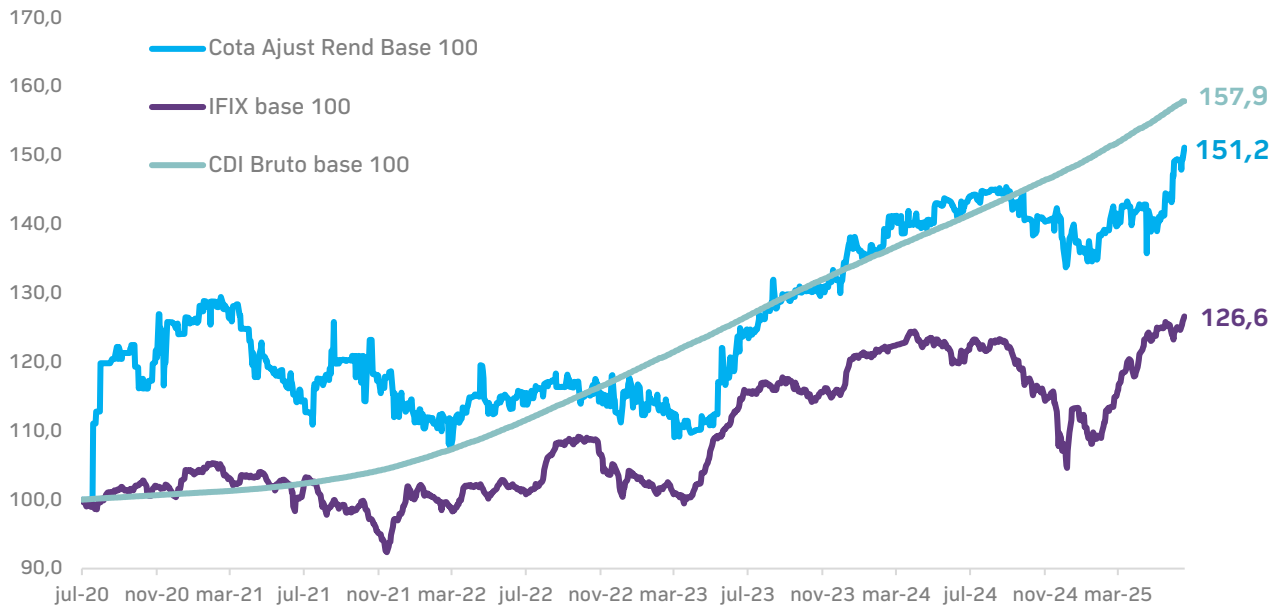
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo). A renda acumulada 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\$)	Junho-25	2025	12 meses	Início
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>54,00</b>	<b>56,49</b>	<b>59,50</b>	<b>57,05</b>
Renda Acumulada	0,9%	5,0%	9,3%	43,2%
Ganho de Capital Líq.	4,6%	0,9%	-4,0%	0,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	5,5%	6,0%	5,6%	53,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	97,1%	12,8%	5,6%	9,0%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>594,1%</b>	<b>111,0%</b>	<b>55,0%</b>	<b>112,3%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,4%</b>	<b>43,4%</b>
<b>IFIX</b>	<b>0,6%</b>	<b>11,8%</b>	<b>4,1%</b>	<b>26,6%</b>
<b>% do IFIX</b>	<b>1057%</b>	<b>52%</b>	<b>132%</b>	<b>163%</b>

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).



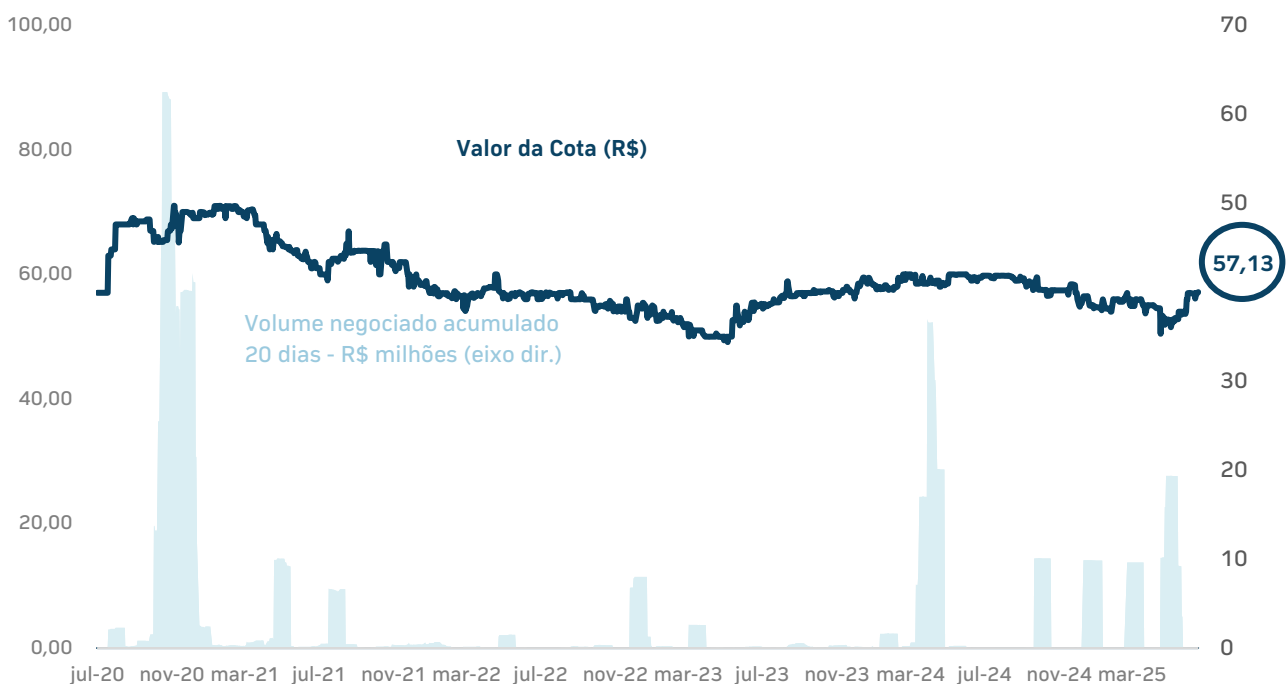
Fonte: Hedge / B3/Economática.

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 57,13, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 799,4 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 55,41. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 86% dos pregões.

Negociação B3	junho-25	2025	12 meses
Presença em pregões	85%	83%	86%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,04	29,08	49,17
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	3,96%	6,44%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



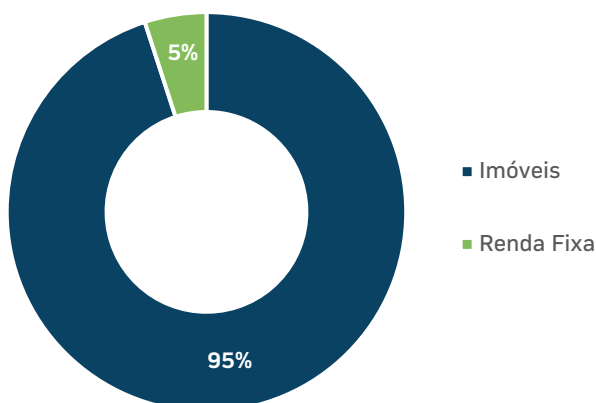
Fonte: Hedge / B3 / Economática.

## 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.

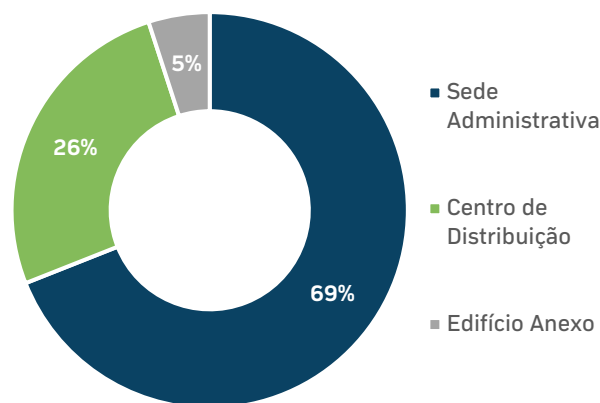
### DIVERSIFICAÇÃO

#### Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

#### Empreendimento (% da Receita Imobiliária)



Fonte: Hedge.

No mês de janeiro de 2025, o locatário efetuou o pagamento do aluguel anual referente ao Edifício Anexo e Sede. 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 5% da carteira, estavam 88% investidos em LCIs.

No mês de junho, houve a compra de duas LCIs.

#### Diversificação de Letra de Crédito Imobiliário (LCI)

Emissor	Data Compra	Vencimento	Valor da Compra	Valor Atual
Caixa Econômica	11/07/2024	26/03/2026	1.025.642,63	1.139.659,70
Caixa Econômica	11/06/2025	26/03/2026	3.399.375,87	3.418.979,10
Caixa Econômica	03/10/2024	03/10/2025	3.000.000,00	3.262.169,03
Caixa Econômica	07/01/2025	07/01/2026	5.000.000,00	5.299.589,74
Caixa Econômica	02/05/2025	16/01/2026	2.068.836,54	2.112.123,68
Caixa Econômica	11/06/2025	16/01/2026	1.049.464,39	1.056.061,84
Caixa Econômica	27/01/2025	16/01/2026	5.015.392,30	5.283.325,25
Caixa Econômica	27/01/2025	18/01/2027	10.000.000,00	10.531.381,79
Caixa Econômica	27/01/2025	18/01/2027	5.000.000,00	5.262.852,49
<b>Total</b>			<b>35.558.711,73</b>	<b>37.366.142,62</b>

Fonte: Hedge.

### CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área construída	Vacância física
1	64.936,24 m <sup>2</sup>	0%

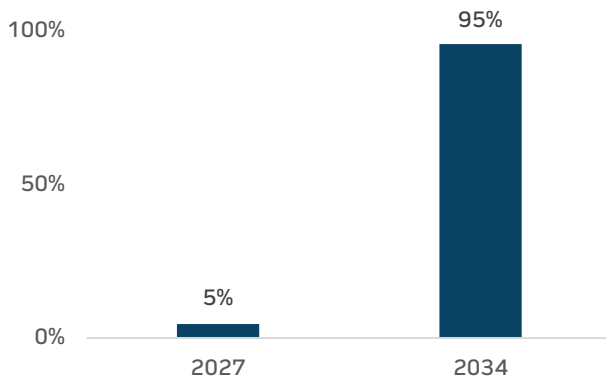
Fonte: Hedge.

## 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 96% da receita imobiliária do fundo contrato atípico (BTS) e 4% contrato típico.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

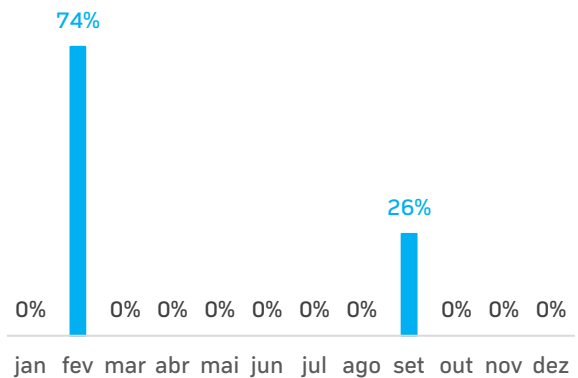
### TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



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.

	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.

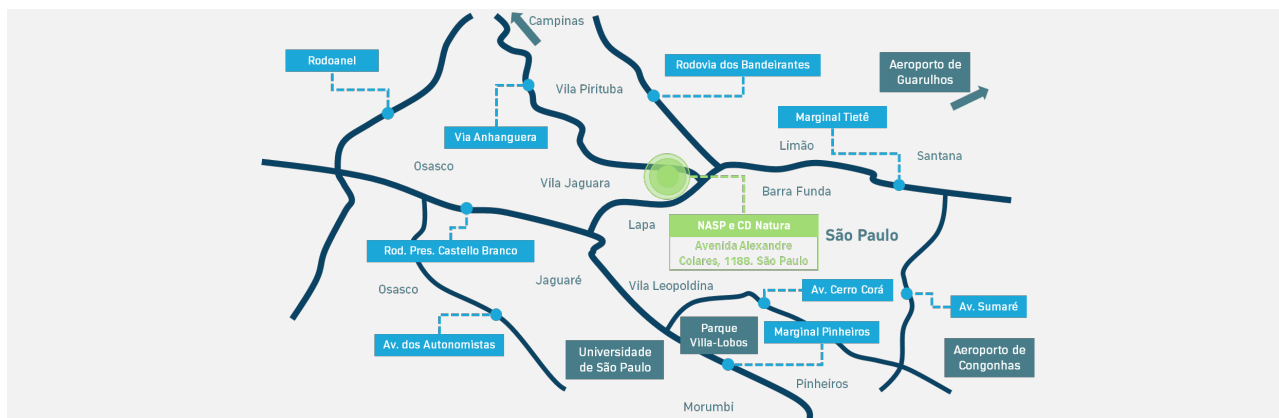
Por fim, a rescisão antecipada do contrato poderá ser realizada mediante aviso prévio de 30 dias e pagamento do fluxo remanescente previsto para todo o período locatício, além de multa correspondente a 25% do valor do aluguel vigente.

## PARQUE ANHANGUERA

### NASP NATURA

<b>LOCALIZAÇÃO</b> São Paulo - SP	<b>ÁREA DO TERRENO</b> 112 mil m <sup>2</sup>	<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b> 64.936,24 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	--	--

### 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 <sup>2</sup>		
Área construída	27.522,72 m <sup>2</sup>	5.136,54 m <sup>2</sup>	32.276,98 m <sup>2</sup>
Certificações	LEED GOLD		LEED GOLD
Pé direito livre	2,75 m	2,75 m	12 m
Número de vagas	1.824 no total		

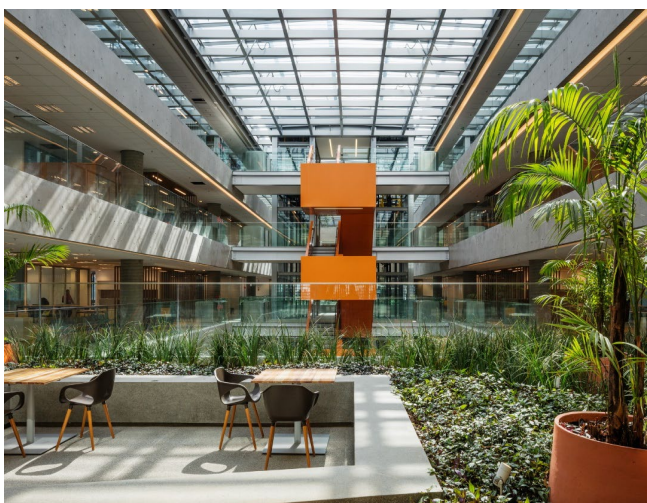
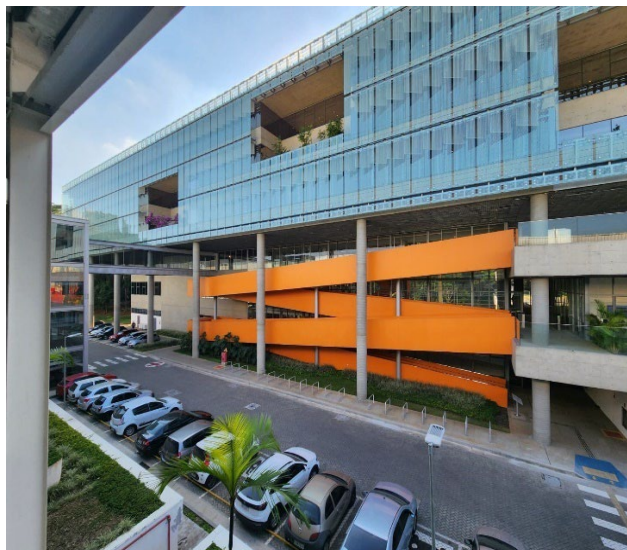
### SOBRE O ATIVO

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 m<sup>2</sup> 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 **13 de maio de 2025**, 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”), vem comunicar 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 3,81% (três inteiros e oitenta e um centésimos por cento) inferior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 3,83% (três inteiros e oitenta e três centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

## DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações  
Financeiras 2024

Informe Mensal



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](mailto: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](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.



# hedge.

INVESTMENTS

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

[hedgeinvest.com.br](https://hedgeinvest.com.br)