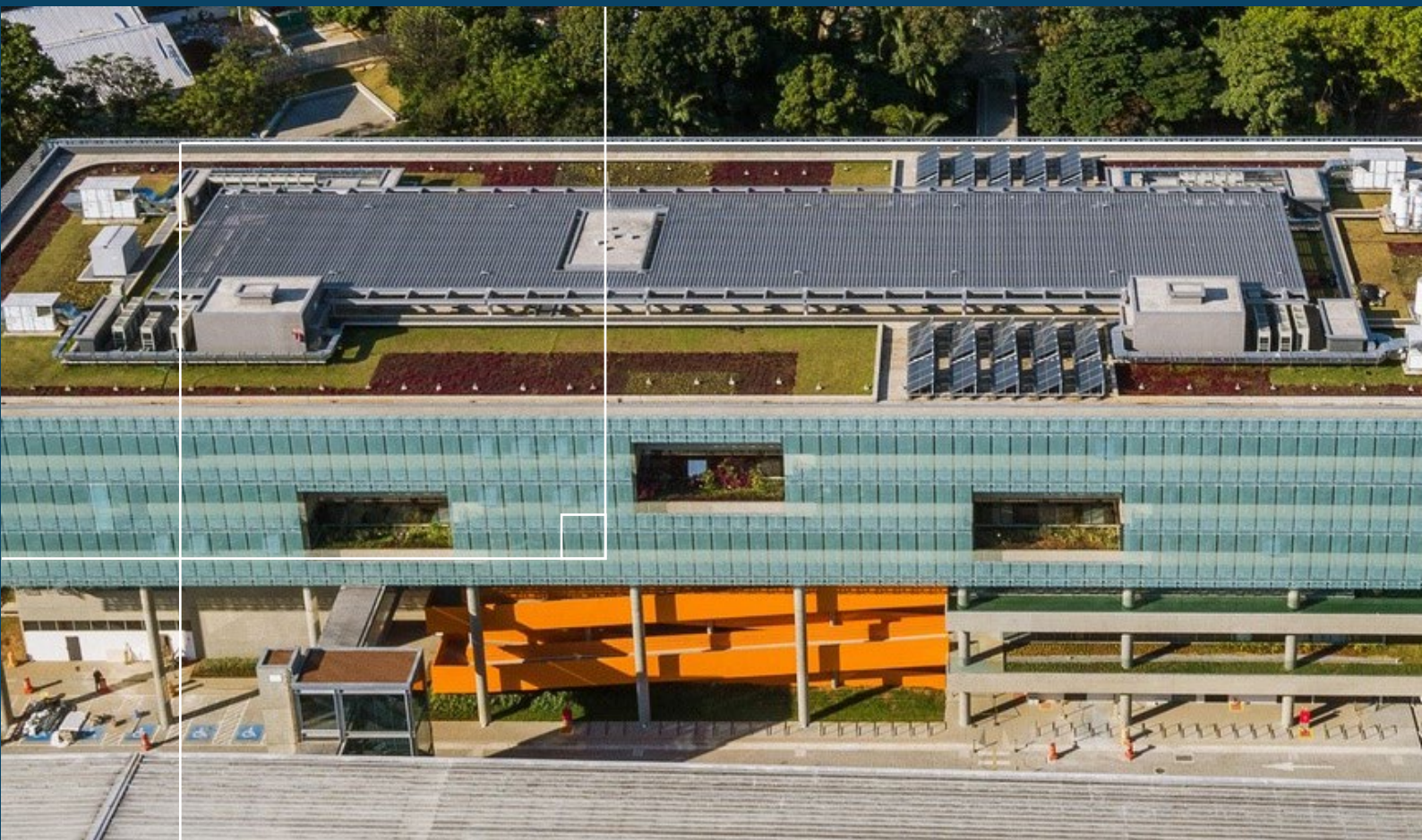


Parque Anhanguera FII

PQAG11



JANEIRO DE 2025

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\$ 57,51

COTA DE MERCADO

R\$ 54,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 762,6 mi

QUANTIDADE DE COTISTAS

474

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

O ano de 2025 se iniciou com um viés bastante negativo dos analistas em relação aos principais preços de mercado. Depois de um dezembro extremamente nervoso e volátil, em que assistimos aos juros prefixados negociar a mais de 15% ao ano e as NTN-B, em alguns vértices baterem níveis ao redor de IPCA + 8%, como por exemplo a NTN-B 2029, o mercado tentou procurar um ponto para acomodação. Cabe lembrar que o Banco Central do Brasil teve que injetar U\$ 32,5 bilhões no mercado em 2024, sendo U\$ 21,5 bilhões em venda de moeda à vista, o maior volume desde a adoção do regime de câmbio flutuante em 1999 e U\$ 11 bilhões em leilões com compromisso de recompra. Mesmo assim, a desvalorização do real ficou em 27,34% em 2024, a maior alta desde 2020, ficando atrás apenas da desvalorização do peso argentino que foi 27,53%.

O fluxo cambial de 2024 ficou negativo em U\$ 15,9 bilhões, o terceiro maior da história, perdendo apenas para os U\$ 44,7 bilhões de 2019 e os U\$ 27,92 bilhões de 2020. Assistimos ao fluxo financeiro (investimentos estrangeiros diretos e em carteira, remessas de lucros e juros) ficar negativo em U\$ 84,39 bilhões. Só na B3, a saída de recursos foi de R\$ 32,1 bilhões no mercado secundário, o maior valor desde 2020. As nossas reservas caíram 8,49%, saindo de U\$ 363 bilhões para U\$ 332,3 bilhões. O saldo da balança comercial caiu 24,6% em relação a 2023, para U\$ 74,6 bilhões, ainda assim, o segundo melhor resultado da história.

No início de janeiro, o quadro ainda era preocupante no campo externo, com as ameaças de Trump de aumentar tarifas, que foram confirmadas em 31/01, embora só entrem em vigor daqui a alguns meses. Com tudo isso, as expectativas no mercado eram de que o dólar ficaria acima de R\$ 6,00 e os juros teriam que subir muito além dos 14,25% já contratados para a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) em março, após a confirmação da alta de 100 bps na Selic pela reunião do COPOM de 29/01.

Os primeiros dias de janeiro trouxeram de volta ao noticiário a utilização do termo “dominância fiscal”, quando as contas públicas ficam insustentáveis, limitando a capacidade do Banco Central de controlar a inflação, e passa a existir desconfiança sobre a capacidade do governo de honrar seus compromissos. Qualquer semelhança com a situação pré-impeachment da ex-presidente Dilma Rousseff não é mera coincidência. No entanto, a esperada acomodação veio, e o mercado corrigiu ao longo do mês alguns dos exageros de 2024. Até porque alguns analistas já começaram, na última semana de janeiro, a apontar o risco de forte desaceleração econômica para o final de 2025.

No campo do resultado fiscal do governo, finalizamos o ano dentro da meta. Na verdade, o déficit fiscal em 2024 foi de R\$ 43 bilhões, ou 0,36% do PIB. Porém, ao excluir os gastos com o socorro ao Rio Grande do Sul e outras despesas extraordinárias, o déficit cai para 0,09% do PIB, ou R\$ 11 bilhões, portanto, dentro da meta que era entre queda de 0,25% e 0% do PIB, ou até R\$ 28,8 bilhões. Com esses malabarismos fiscais, conseguiu-se que a despesa total do governo terminasse o ano em R\$ 2,089 trilhões, que era o compromisso do Ministério da Fazenda. Para contextualizar, o déficit primário em 2023 havia sido de R\$ 230,5 bilhões, ou 2,12% do PIB.

A arrecadação terminou o ano de 2024 em R\$ 2,65 trilhões, alta de 9,62%, números muito bons, apesar de outros números terem se mostrado totalmente equivocados, como por exemplo a arrecadação de receitas oriundas de julgamentos do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) que foi de R\$ 307 milhões, apenas 0,50% da previsão de R\$ 55,6 bilhões. Outro ponto que temos que destacar é que o governo, no orçamento de 2024, subestimou as despesas com a Previdência Social em R\$ 29,9 bilhões, saindo de projetados R\$ 908,7 bilhões para R\$ 938,5 bilhões. Esse montante acabou representando uma alta real de 0,1%. Mas, se tirarmos os pagamentos de precatórios que foram antecipados em 2023 (R\$ 32,2 bilhões), e que deveriam ter sido pagos em 2024, a alta real seria de 3,8%. Em 2023, a alta acabou sendo de 4,30% de acordo com a Instituição Fiscal Independente (IFI), órgão de monitoramento das contas públicas ligado ao Senado Federal. O Benefício de Prestação Continuada (BPC) também estourou a previsão de despesas, saindo de uma projeção no orçamento de 2024 de R\$ 103,5 bilhões para um número final de R\$ 111,1 bilhões, alta de R\$ 7,6 bilhões. A despesa com o BPC, auxílio mensal de um salário-mínimo pago a idosos carentes e a pessoas com deficiência de qualquer idade cresceu 14,9% acima da inflação em 2024. Se pegarmos a peça orçamentária submetida ao Congresso no fim de 2024, e que deve ser votada até o mês de março de 2025, a mesma subestimativa para as despesas com Previdência Social (R\$ 20 bilhões) e BPC (R\$ 7 bilhões) está presente.

No campo do emprego a perda de 536.000 postos de trabalho em dezembro já acende uma luz amarela com relação aos índices muito positivos de 2024, que terminou com a criação de 1,7 milhão de empregos com carteira assinada, um crescimento de 16,5% em relação a 2023, melhor resultado desde 2022 quando foram criados 2 milhões de empregos formais.

Por fim, em 30/01, o presidente Lula declarou que não haverá novas medidas de cunho fiscal e confirmou que, em março, enviará ao Congresso o Projeto de Lei que amplia a taxa de isenção do imposto de renda para R\$ 5 mil. A dívida bruta do governo geral ficou em R\$ 8,98 trilhões, ou 76,1% do PIB, abaixo do esperado, devido principalmente ao desmonte de operações compromissadas que acabaram não renovadas pela venda de reservas internacionais para conter a alta do câmbio. Desculpem trazer tantos números, mas são importantes

para nos mostrar que, embora a foto ao final de 2024 não seja tão ruim do ponto de vista fiscal, quando analisamos o filme inteiro com projeções equivocadas e malabarismos de todo o lado, percebemos que o quadro é ruim.

Analisando os números da indústria de fundos em 2024 vemos que o grande destaque foram os fundos de infraestrutura, que captaram R\$ 109,5 bilhões no ano, mais do que o dobro dos FIs, que captaram R\$ 44 bilhões. Os fundos multimercado tiveram resgates de R\$ 356,7 bilhões, mas recuperaram a rentabilidade durante o segundo semestre de 2024 e devem captar recursos em 2025, depois de três anos de resgates líquidos.

Outro ponto de atenção foi o veto do presidente a pontos da reforma tributária que afetam a indústria de fundos imobiliários e FIAGROs. Hoje o estoque de investimentos em FIs chega perto de R\$ 286 bilhões e os de FIAGROs apresentam um patrimônio líquido de R\$ 41 bilhões. Depois de meses de negociação com o Congresso e um acordo que deixava os FIs e FIAGROs como não contribuintes, o presidente Lula vetou o inciso V do art. 26 justamente que tratava dessa questão, alegando através da procuradoria geral da Fazenda Nacional que manter os fundos na posição de não contribuintes seria inconstitucional. O fato é que tanto FIs como FIAGROs nunca foram contribuintes e, por isso mesmo, não existe nenhuma inconstitucionalidade em mantê-los assim. Depois de muita discussão, e a união de diversas entidades, acreditamos que esses vetos serão derrubados no Congresso no início de março.

Para 2025, temos uma grande inclinação a acreditar que a alta da Selic se encerra na reunião de março, com o COPOM consagrando a alta de 100bps prevista ainda em dezembro de 2024 e referendada na reunião de janeiro de 2025 e, provavelmente, não deve dar *forward guidance* para as próximas reuniões, alegando que deve analisar o impacto das altas recentes de juros e o comportamento da política fiscal do Governo Federal. A inflação deve continuar acima da meta, mas os preços de alimentos tendem a cair devido à safra recorde e a desvalorização do dólar, que já iniciou 2025 com queda de 5,85% em janeiro, e deve seguir se desvalorizando em relação ao real. Adicionalmente, o bom regime de chuvas nos leva a crer que não haverá pressão adicional nos preços da energia, um dos subitens com maior peso no indicador de inflação.

Nesse cenário acreditamos que o IFIX recuperará terreno em breve, e as cotações atuais representam um excelente ponto de compra para essa classe de ativos, com carregamento positivo de dividendos ao redor de 11% na média e potencial de valorização real em virtude de vários fundos estarem negociando com forte desconto em relação ao seu valor patrimonial.

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

Variação dos Indicadores	dez/24	jan/25	2025
Ibovespa	-4,28%	4,86%	4,86%
IFIX	-0,67%	-3,07%	-3,07%
DI Fut - Jan/25	+148 bps	-43 bps	-43 bps

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

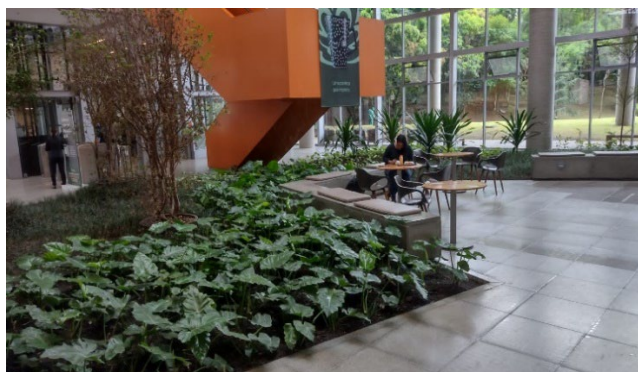
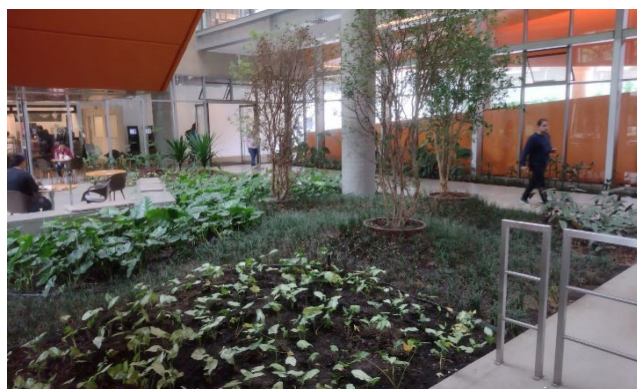
PRINCIPAIS DESTAQUES

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.

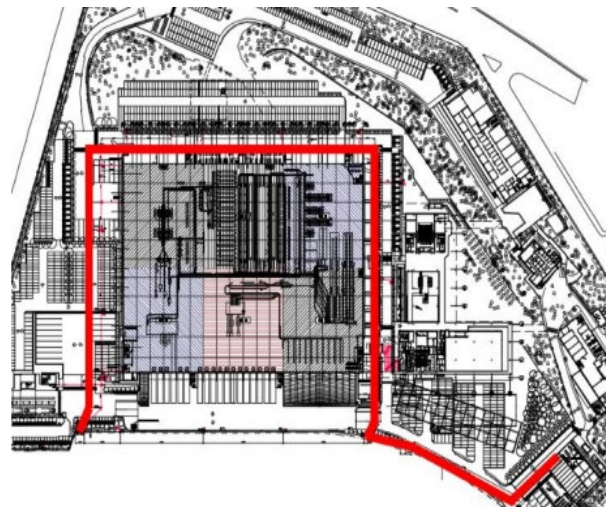
Considerando que se trata de um item crítico de segurança e com impacto patrimonial, o Fundo planeja dar início às atividades de reparo, mesmo sem ter finalizado as tratativas com a construtora.

Assim, em janeiro de 2025, com a contratação de uma gerenciadora, foi realizado refinamento do escopo para concorrência do serviço. A expectativa é que o processo seja concluído em fevereiro de 2025, para que os serviços possam efetivamente começar em março do mesmo ano.

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 irão consumir parte deste resultado.



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 janeiro de 2025, considerando as 13.991.890 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de fevereiro de 2025, aos detentores de cotas em 31 de janeiro 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). O Fundo encerrou o segundo semestre de 2024 com aproximadamente R\$ 0,04 por cota de resultado acumulado não distribuído, contra um total de R\$ 0,10 por cota no fechamento do segundo 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	janeiro-25	R\$/Cota	Semestre Anterior	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	6.482.825	0,46	38.696.406	0,46
Receitas de Locação	6.482.825	0,46	38.696.406	0,46
Outras Receitas	1.483.508	0,11	1.534.936	0,02
Rendimento LCI	1.375.223	0,10	1.252.529	0,01
Fundos de Renda Fixa	108.285	0,01	282.407	0,00
Total de Receitas	7.966.332	0,57	40.231.342	0,48
Despesas Operacionais	(155.287)	(0,01)	(998.164)	(0,01)
Despesas Imobiliárias	-	-	(21.600)	(0,00)
Total de Despesas	(155.287)	(0,01)	(1.019.764)	(0,01)
Resultado Total	7.811.045	0,56	39.211.577	0,47
Rendimento PQAG	6.436.269	0,46	38.617.616	0,46

Fonte: Hedge.

Fluxo de Caixa Operacional	novembro-24	dezembro-24	janeiro-25
Receitas de Locação	6.482.825	6.482.825	6.482.825
Rendimento LCI	-	130.012	1.375.223
Fundo de Renda Fixa	46.158	15.195	108.285
Total de Receitas	6.528.983	6.628.032	7.966.332
Despesas do Fundo	(162.781)	(187.266)	(155.287)
Despesas Imobiliárias	(15.000)	-	-
Total de Despesas	(177.781)	(187.266)	(155.287)
Resultado Operacional	6.351.201	6.440.766	7.811.045
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 39% em LCI e 61% em Fundo de Renda Fixa.

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

Disponibilidade de Caixa	novembro-24	dezembro-24	janeiro-25
Caixa + Fundo RF	11.839.800	4.191.901	790.500
Recebimento de Aluguel	-	-	59.547.718
Aquisição LCI	(1.080.007)	-	(25.015.392)
Amortização LCI	-	3.076.928	15.085.051
Outras Receitas	46.158	145.207	1.483.508
Benfeitorias	-	-	-
Total de Despesas	(177.781)	(187.266)	(155.287)
Pagamento de Rendimento	(6.436.269)	(6.436.269)	(6.436.269)
Caixa + Fundo RF	4.191.901	790.500	45.299.827
Posição LCIs	23.267.670	20.190.742	29.278.027
Disponibilidade Total	27.459.570	20.981.242	74.577.854

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\$)	janeiro-25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	56,49	56,49	58,25	57,05
Renda Acumulada	0,8%	0,8%	9,5%	39,1%
Ganho de Capital Líq.	-3,5%	-3,5%	-6,4%	-4,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,7%	-2,7%	3,2%	41,9%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-27,1%	-27,1%	3,2%	8,0%
% CDI Líquido	-	-	34,4%	102,0%
Retorno Total Bruto	-2,7%	-2,7%	3,0%	34,7%
IFIX	-3,1%	-3,1%	-9,3%	9,8%
% do IFIX	-	-	-	354%

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).



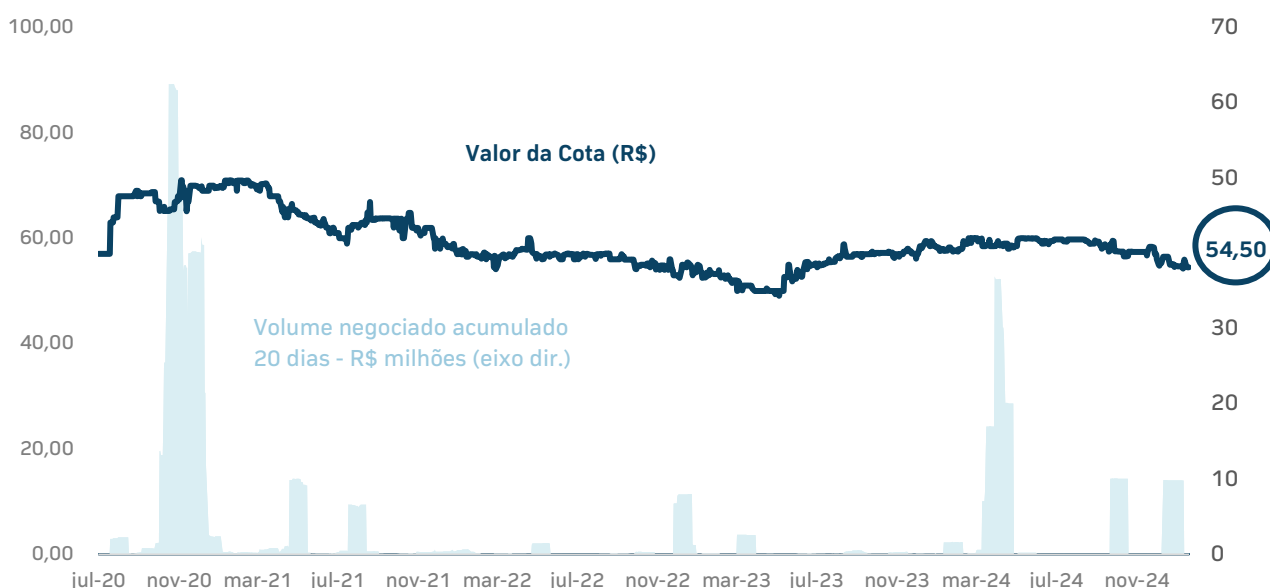
Fonte: Hedge / B3/Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 54,50, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 762,6 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 57,51. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 88% dos pregões.

Negociação B3	janeiro-25	2025	12 meses
Presença em pregões	86%	86%	88%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,03	0,03	57,70
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,00%	7,07%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



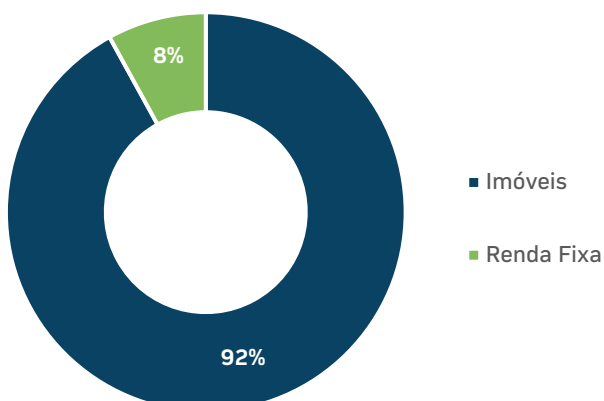
Fonte: Hedge / B3 / Economática.

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.

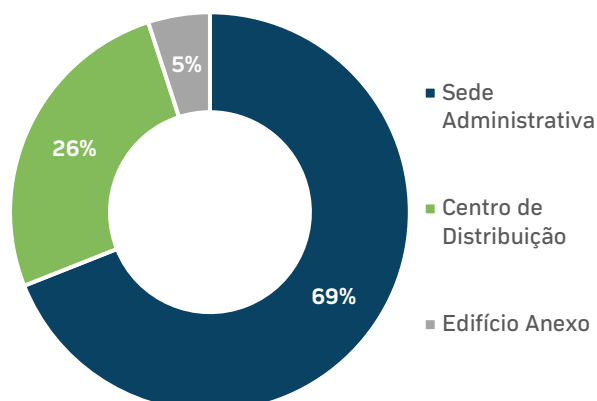
DIVERSIFICAÇÃO

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 8% da carteira, estavam 39% investidos em LCIs.

No mês de janeiro, houve compra de 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	1.084.059,66
Caixa Econômica	03/10/2024	03/10/2025	3.000.000,00	3.103.091,91
Caixa Econômica	07/01/2025	07/01/2026	5.000.000,00	5.039.847,25
Caixa Econômica	27/01/2025	16/01/2026	5.015.392,30	5.024.379,90
Caixa Econômica	27/01/2025	18/01/2027	10.000.000,00	10.017.827,19
Caixa Econômica	27/01/2025	18/01/2027	5.000.000,00	5.008.820,69
Total			29.041.034,93	29.278.026,60

Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

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

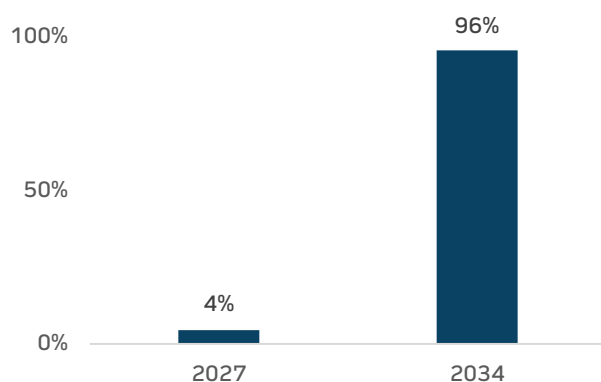
Fonte: Hedge.

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

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

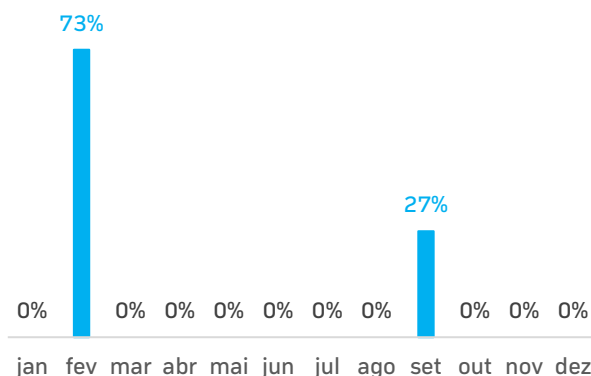
TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



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

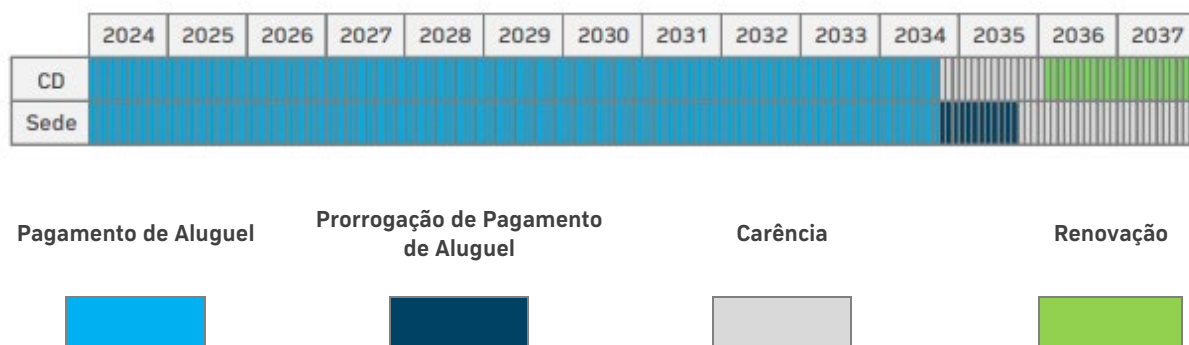
O contrato de locação atípico (BTS) foi firmado em 21/12/2010 com previsão de entrega das chaves em 30/09/2011 para o Centro de Distribuição (com entrega parcial em 31/05/2011) e em 31/01/2013 para a Sede Administrativa.

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.



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.

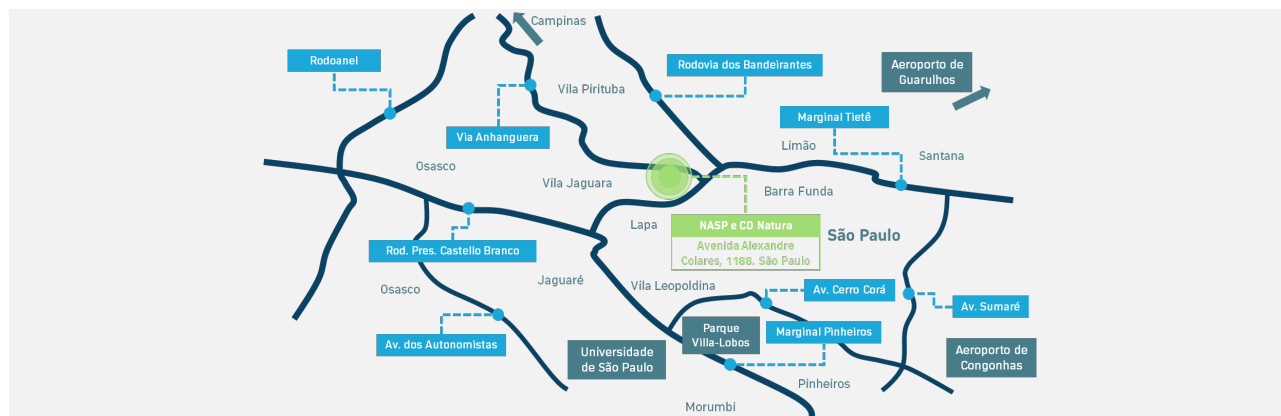
Por fim, a rescisão antecipada do contrato poderá ser realizada mediante aviso prévio de 30 dias e pagamento do fluxo remanescente previsto para todo o período locatício, além de multa correspondente a 25% do valor do aluguel vigente.

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		

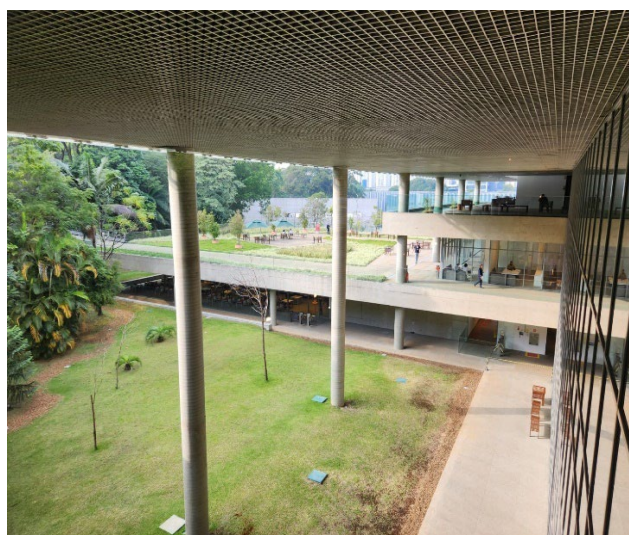
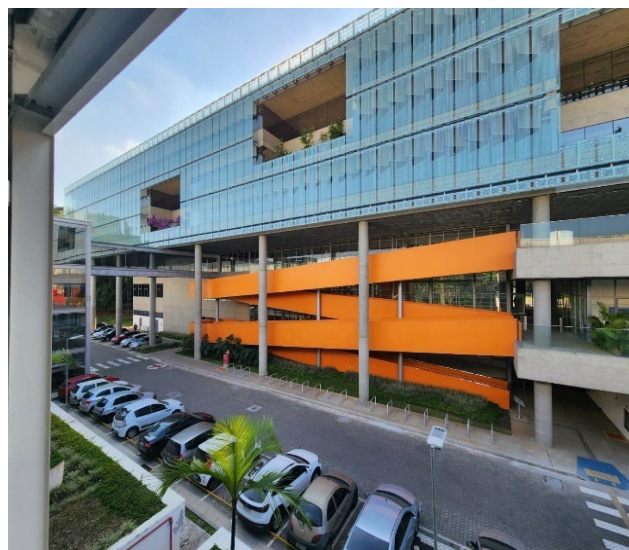
SOBRE O ATIVO

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 **11 de dezembro de 2024**, O PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72 ("Fundo"), a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.388, de 5 de julho de 2018, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora" e/ou "Escrituradora") e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária 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, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), comunicaram, na data deste Anúncio de Encerramento, o encerramento da oferta pública secundária ("Cotas" e "Oferta Secundária", respectivamente) submetida ao rito de registro automático de distribuição, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do disposto no artigo 76 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"). Foram subscritas no âmbito da Oferta Secundária um total de 3.334.000 (três milhões, trezentas e trinta e quatro mil) Cotas, equivalente a um montante de: R\$ 198.373.000,00 (cento e noventa e oito milhões, trezentos e setenta e três mil reais), considerando o Preço por Cota, e R\$ 198.873.100,00 (cento e noventa e oito milhões, oitocentos e setenta e três mil e cem reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, sem considerar o Valor Atualizado da Cota oferta.

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.

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