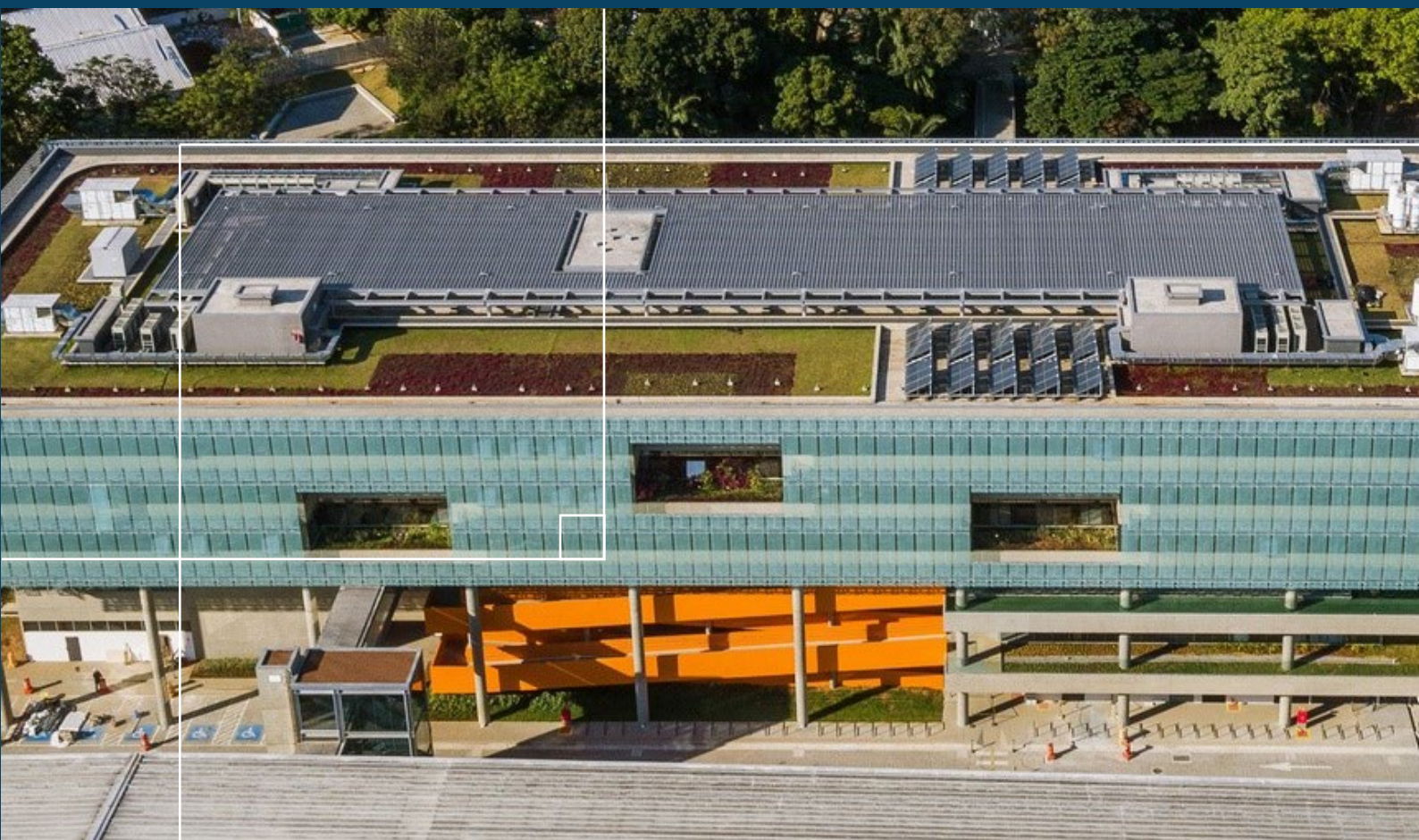


Parque Anhanguera FII

PQAG11



MARÇO DE 2025

Relatório Gerencial



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



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\$ 57,59

COTA DE MERCADO

R\$ 55,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 769,5 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

Seguindo o ritmo de fevereiro, quando tivemos um movimento de recuperação em praticamente todos os mercados financeiros locais, em março tivemos mais um mês positivo para os principais indicadores de mercado.

Tivemos forte recuperação do IFIX, que subiu 6,14% e terminou o mês com uma alta acumulada no ano de 6,32%. Também o Ibovespa teve performance bastante positiva, terminando o mês com 6,08% de alta, acumulando um resultado de 8,29% no ano. O dólar se desvalorizou 2,10% em relação ao real e terminou março com uma desvalorização de 7,58% no ano.

No mercado interno a tônica foi a eleição dos novos presidentes da Câmara e do Senado, na qual não tivemos surpresas com a confirmação dos indicados Hugo Motta e Davi Alcolumbre sendo referendada por ampla maioria. Também tivemos, com relativa tranquilidade, a aprovação do Projeto de Lei Orçamentária Anual (PLOA), que estima receitas e despesas financeiras da União para o exercício de 2025, com a previsão de um PIB anual de R\$ 12,4 trilhões e um superávit esperado de R\$ 15 bilhões, que deve ser muito difícil de ser alcançado.

A principal notícia no campo econômico foi a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central do Brasil (BACEN) realizada em 18 e 19 de março. Após completar o *guidance* previsto ainda no mandato de Roberto Campos Neto e aumentar a Selic para 14,25%, o COPOM deu um novo *guidance* de que deveremos ter, para a reunião de maio, um novo aumento, porém de menor magnitude, o que nos leva a esperar uma alta entre 0,25% e 0,75%.

Isso posto, no campo interno, o que pode causar mais ruído é o julgamento dos acusados de tentativa de golpe em 08/01/2023 no Supremo Tribunal Federal e uma eventual votação de um projeto de anistia no Congresso para esses mesmos acusados.

No Congresso deve ser aprovado o projeto de lei do executivo que isenta de pagamento de imposto de renda as pessoas que recebam até R\$ 5.000,00 e a discussão será mais dura no que tange às alternativas para se financiar essa isenção, que tem um custo estimado de R\$ 27 bilhões.

Tivemos ao longo de março, no campo interno, o anúncio do PIB de 2024, que ficou em 3,40%, com destaque positivo para a indústria, que subiu 3,30%, e para serviços, com alta de 3,70%, tendo como ponto negativo a queda do PIB do setor agropecuário, na magnitude de 3,20%. Esses números são expressivos, afinal esse já é o quarto ano seguido com crescimento do PIB superior a 3%, mas não podemos esquecer que esse crescimento foi impulsionado por estímulos fiscais significativos desde a PEC da transição ao pagamento de precatórios, além de um reajuste real do salário-mínimo levando a um aumento de 4,80% no consumo das famílias. Cabe notar que no último trimestre de 2024 tivemos um crescimento de apenas 0,20%, o que já antecipa uma desaceleração do crescimento em 2025.

Falando sobre estatísticas divulgadas ao longo desse primeiro trimestre, tivemos também pontos negativos. Podemos citar, por exemplo, no campo dos gastos do governo, o aumento dos dispêndios com o BPC, benefício igual a um salário mínimo pago a idosos carentes a partir de 65 anos e a pessoas com deficiência de qualquer idade e renda familiar de até ¼ do salário mínimo por pessoa e não cumulatividade com outros benefícios, que aumentaram de R\$ 8,8 Bilhões em janeiro 2024 para R\$ 10,10 Bilhões em janeiro 2025, sendo que o cadastro de mais de 31 mil pessoas está errado e houve pagamento para mais de 2.500 mortos.

Outro destaque negativo foram os números da previdência para 2024, que chegaram a um déficit de 3,45% do PIB, evidenciando a necessidade de fazermos nova reforma da previdência nos próximos anos. Outro dado que chama a atenção quando analisamos as contas públicas é que tivemos um crescimento expressivo das despesas líquidas com o pagamento de juros nominais, que saíram de R\$ 718,3 Bilhões ou 6,60% do PIB em 2023, para R\$ 950 Bilhões ou 8% do PIB em 2024.

A verdade é que, sem análises técnicas, as metas de inflação estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) tornaram-se cada vez mais ambiciosas, culminando na meta atual de 3% de inflação, o que exige taxas de juros mais elevadas do que poderíamos ter se tivéssemos meta de inflação melhor calibrada e essas taxas de juro enormes fazem crescer a dívida pública, tendo como consequência termos um crescimento menor. O problema é que com taxas de juros reais mais altas do que as taxas de crescimento econômico que temos visto desde a implantação do sistema de metas de inflação, a estabilização da relação dívida/PIB exige superávits primários muito grandes.

Voltando ao tema das metas de inflação, apenas para reforçar o nosso ponto e pegando carona em artigo escrito pelo economista Claudio Adilson Gonzalez em 03/03/2025 no jornal O Estado de São Paulo, vemos que o regime de metas de inflação começou em 1999 e a inflação oficial só se aproximou de 3% em duas oportunidades, 2006 (3,14%) e 2017 (2,95%). Por outro lado, a inflação ultrapassou o teto em sete oportunidades. Com relação ao período todo de vinte e seis anos, a média da inflação foi de 6,30% e a mediana foi de 5,91%. Examinando os números mais de perto temos que em 2006 a queda da inflação foi consequência da forte valorização do real pela entrada de divisas das exportações devido ao superciclo das commodities puxado pela China. Para se ter uma ideia, a taxa de câmbio fechou 2006 ao equivalente a preços de hoje a R\$3,77/dólar. Já em 2017, houve a aprovação de medidas estruturais como o teto de gastos, tínhamos uma taxa de desemprego acima de 12%, reflexo da forte recessão que durou do segundo trimestre de 2014 até o último trimestre de 2016, além de um juro real de 7%, enorme para uma época de juros internacionais próximo ao redor de 1%. Esse quadro fez com que o CMN decidisse em 2018 por uma queda escalonada da meta de inflação depois de 13 anos de meta a 4,50% e assim tivemos uma meta de 4,25% em 2019 caindo 0,25% por ano até os 3% de 2024, sem qualquer estudo formal para embasar esse movimento.

Está mais do que na hora de fazermos uma correção de rumo e nos adequarmos à nova realidade mundial vinda de pandemia, conflitos geopolíticos, aumentos de tarifas e choques climáticos afetando o preço dos alimentos, que tornam impossível atingirmos uma inflação de 3% ao ano e o esforço para tentar alcançar essa meta será tão grande que nos levará a uma recessão. Enfim, sempre voltamos a bater nessa tecla porque nos parece um ponto muito importante de ser ajustado e está nas mãos do governo fazê-lo, visto que o CMN é formado por Haddad, Tebet e Galípolo.

O fato é que, tanto no campo político quanto no campo econômico, terminamos março com grandes desafios, mas de certa forma com relativa tranquilidade em como endereçar as questões internas. No entanto, o terremoto veio de fora, com o anúncio das tarifas que os Estados Unidos (EUA) pretendem implantar para as importações de quase todas as suas contrapartes comerciais no mundo. Desde o fim de fevereiro os EUA implementaram tarifas a serem aplicadas na importação de diversos produtos, inicialmente para Canadá, México e China e para importações de aço e alumínio, e depois para praticamente todas as nações que têm alguma relevância no comércio bilateral de mercadorias e serviços com os Estados Unidos da América, mas principalmente a China, país com o qual os EUA têm o seu maior déficit na balança comercial. Esse ambiente de preocupação só fez aumentar, até chegar o dia 02/04/2025, chamado pelo presidente Trump de *Liberation Day*, em que, dos jardins da Casa Branca, sede da Presidência da República dos EUA, anunciou as chamadas tarifas recíprocas que atingiram mais de 50 países, deram início a uma discussão com as principais contrapartes comerciais dos EUA e viraram os mercados de cabeça para baixo, com as bolsas americanas caindo mais de 10% e os mercados especulando que a efetivação dessa nova política tarifária vai levar os EUA, e por consequência grande parte das economias mais avançadas do mundo, a uma recessão. Os EUA, após esse anúncio, iniciaram negociações com diversos países do mundo e suspenderam a entrada em vigor da nova política tarifária por 90 dias, exceto para a China em que as tarifas chegaram a 145% do lado americano e 125% pelo lado chinês, que retaliou os EUA após o anúncio das tarifas recíprocas.

Enfim essa questão da guerra tarifária será discutida em nossa próxima Carta.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

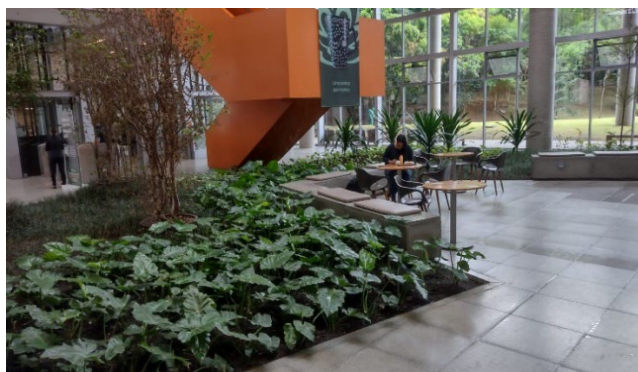
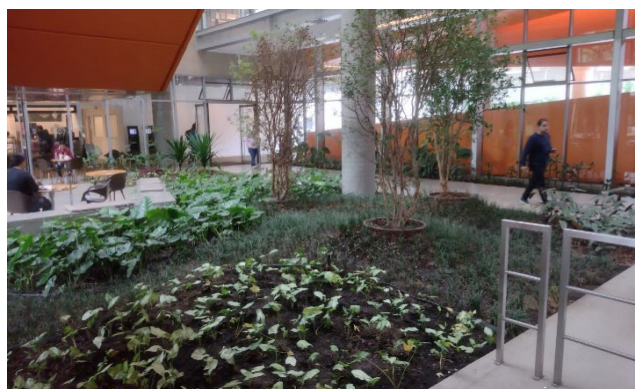
PRINCIPAIS DESTAQUES

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 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.

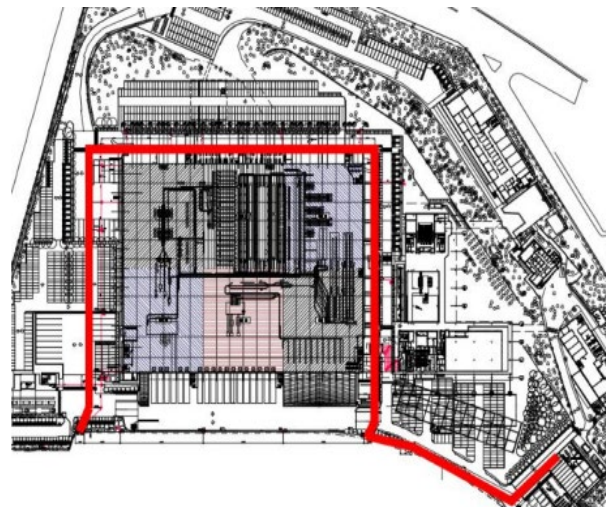
Considerando que se trata de um item crítico de segurança e com impacto patrimonial, o Fundo planeja dar início às atividades de reparo, mesmo sem ter finalizado as tratativas com a construtora.

Assim, em fevereiro de 2025, após a contratação de uma gerenciadora, foi finalizado refinamento do escopo para concorrência do serviço com a atualização de propostas. Após a conclusão do processo de equalização da concorrência, o Fundo formalizou no mês de março a contratação da instaladora selecionada. Com a instaladora definida, foi dado início à elaboração do projeto executivo e planejamento de obras, com expectativa de início no mês de abril e previsão de conclusão no início do terceiro trimestre deste 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\$ 0,47 por cota referente ao mês de março de 2025, considerando as 13.991.890 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de abril de 2025, aos detentores de cotas em 31 de março 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	Março-25	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	6.709.751	0,48	19.895.313	0,47
Receitas de Locação	6.709.751	0,48	19.895.313	0,47
Outras Receitas	257.750	0,02	2.050.901	0,05
Rendimento LCI	-	-	1.375.223	0,03
Fundos de Renda Fixa	257.750	0,02	675.677	0,02
Total de Receitas	6.967.501	0,50	21.946.214	0,52
Despesas Operacionais	(169.186)	(0,01)	(490.148)	(0,01)
Despesas Imobiliárias	(8.900)	(0,00)	(8.900)	-
Total de Despesas	(178.086)	(0,01)	(499.048)	(0,01)
Resultado Total	6.789.415	0,49	21.447.165	0,51
Rendimento PQAG	6.576.188	0,47	19.588.646	0,47

Fonte: Hedge.

Fluxo de Caixa Operacional	janeiro-25	fevereiro-25	março-25
Receitas de Locação	6.482.825	6.702.737	6.709.751
Rendimento LCI	1.375.223	-	-
Fundo de Renda Fixa	108.285	309.643	257.750
Total de Receitas	7.966.332	7.012.380	6.967.501
Despesas do Fundo	(155.287)	(165.675)	(169.186)
Despesas Imobiliárias	-	-	(8.900)
Total de Despesas	(155.287)	(165.675)	(178.086)
Resultado Operacional	7.811.045	6.846.706	6.789.415
Rendimento Distribuído	6.436.269	6.576.188	6.576.188
R\$/Cota Médio	0,46	0,47	0,47

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 48% em LCI e 52% em Fundo de Renda Fixa.

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

Disponibilidade de Caixa	janeiro-25	fevereiro-25	março-25
Caixa + Fundo RF	790.500	45.299.827	39.007.526
Recebimento de Aluguel	59.547.718	-	-
Aquisição LCI	(25.015.392)	-	-
Amortização LCI	15.085.051	-	-
Outras Receitas	1.483.508	309.643	257.750
Benfeitorias	-	-	-
Total de Despesas	(155.287)	(165.675)	(178.086)
Pagamento de Rendimento	(6.436.269)	(6.436.269)	(6.576.188)
Caixa + Fundo RF	45.299.827	39.007.526	32.511.001
Posição LCIs	29.278.027	29.554.927	29.827.406
Disponibilidade Total	74.577.854	68.562.453	62.338.407

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\$)	março-25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	55,94	56,49	58,75	57,05
Renda Acumulada	0,8%	2,5%	9,4%	40,8%
Ganho de Capital Líq.	-1,7%	-2,6%	-6,4%	-3,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,0%	0,7%	4,0%	46,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	0,0%	2,8%	4,0%	8,4%
% CDI Líquido	0,0%	26,2%	42,3%	106,5%
Retorno Total Bruto	-0,8%	-0,2%	3,0%	37,2%
IFIX	6,1%	6,3%	-2,0%	20,4%
% do IFIX	-	-	-	182%

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).



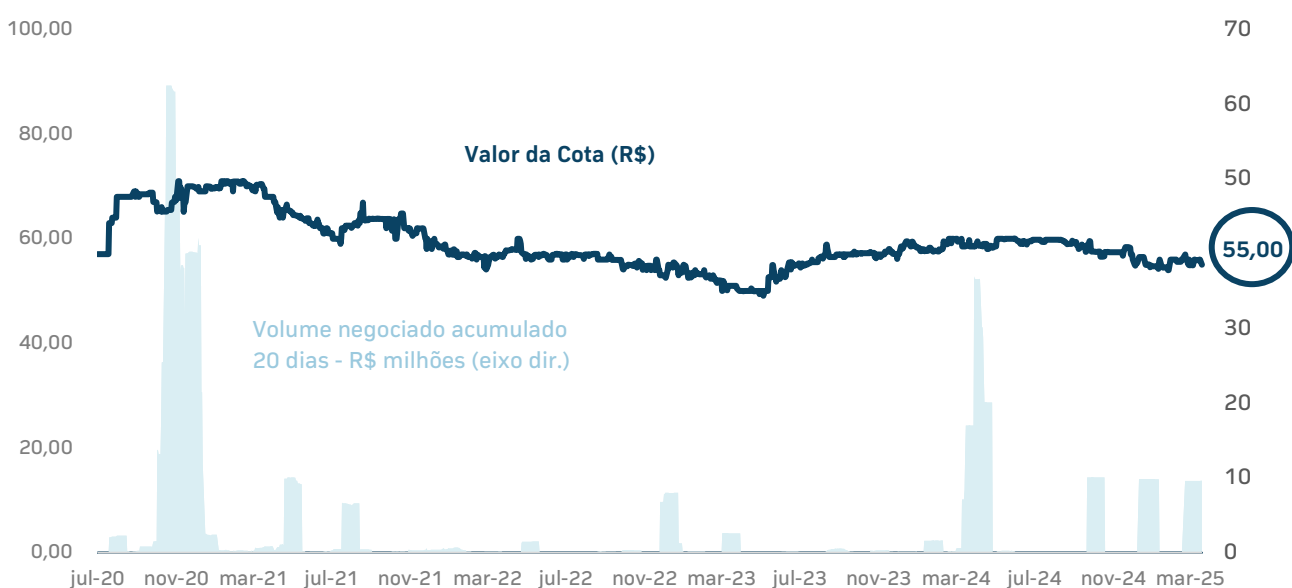
Fonte: Hedge / B3/Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 55,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 769,5 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 57,59. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 87% dos pregões.

Negociação B3	março-25	2025	12 meses
Presença em pregões	79%	84%	87%
Volume negociado (R\$ milhões)	9,62	9,66	50,14
Giro (em % do total de cotas)	1,21%	1,21%	6,18%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



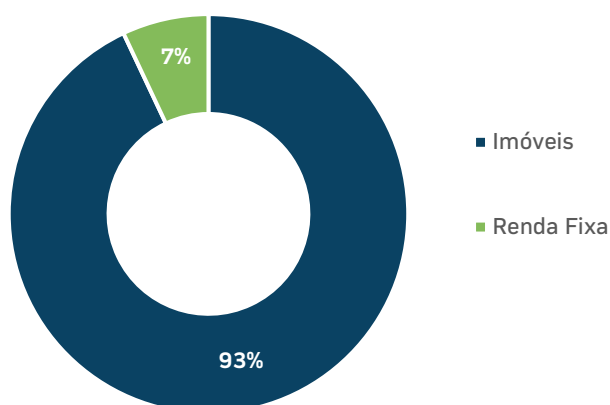
Fonte: Hedge / B3 / Economática.

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.

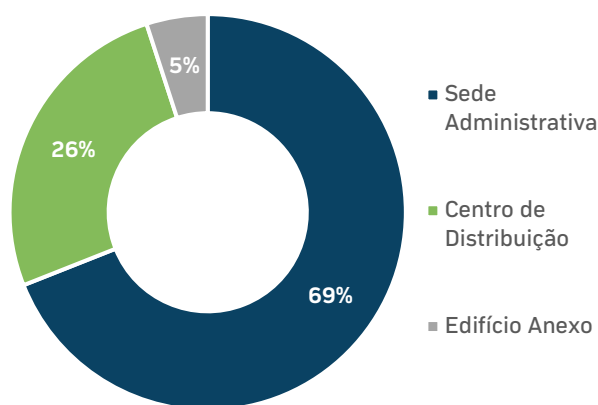
DIVERSIFICAÇÃO

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 43% investidos em LCIs.

No mês de março, não 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	1.104.411,51
Caixa Econômica	03/10/2024	03/10/2025	3.000.000,00	3.161.317,34
Caixa Econômica	07/01/2025	07/01/2026	5.000.000,00	5.134.910,40
Caixa Econômica	27/01/2025	16/01/2026	5.015.392,30	5.119.151,29
Caixa Econômica	27/01/2025	18/01/2027	10.000.000,00	10.205.798,49
Caixa Econômica	27/01/2025	18/01/2027	5.000.000,00	5.101.816,79
Total			29.041.034,93	29.827.405,82

Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

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

Fonte: Hedge.

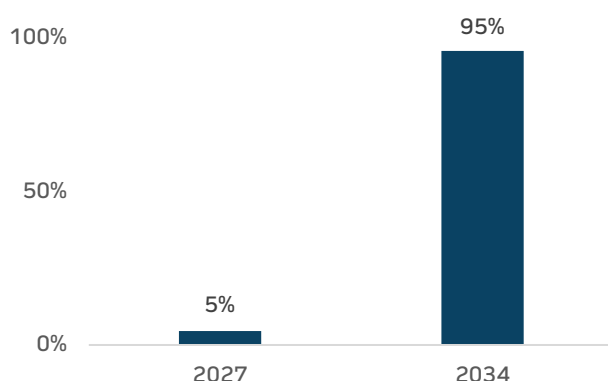
LOCATÁRIOS

O imóvel é um ativo monousuário, desenvolvido para a locatária Natura, empresa do setor de cosméticos, na modalidade Built to Suit (BTS). Considerando a divisão da construção do imóvel, o Fundo possui dois contratos de locação, sendo 96% da receita imobiliária do fundo contrato atípico (BTS) e 4% contrato típico.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

TÉRMINO DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

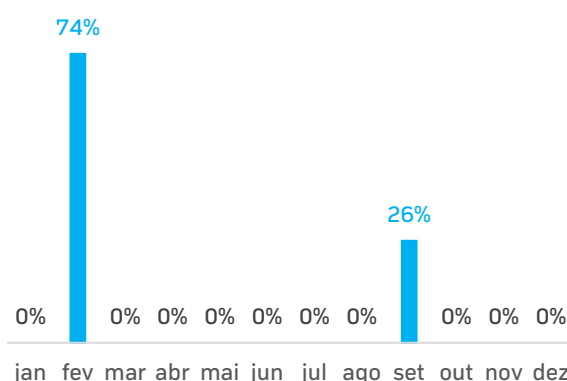


Fonte: Hedge.

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

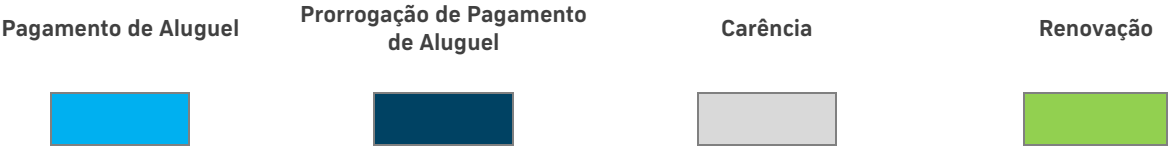
O contrato de locação atípico (BTS) foi firmado em 21/12/2010 com previsão de entrega das chaves em 30/09/2011 para o Centro de Distribuição (com entrega parcial em 31/05/2011) e em 31/01/2013 para a Sede Administrativa.

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.

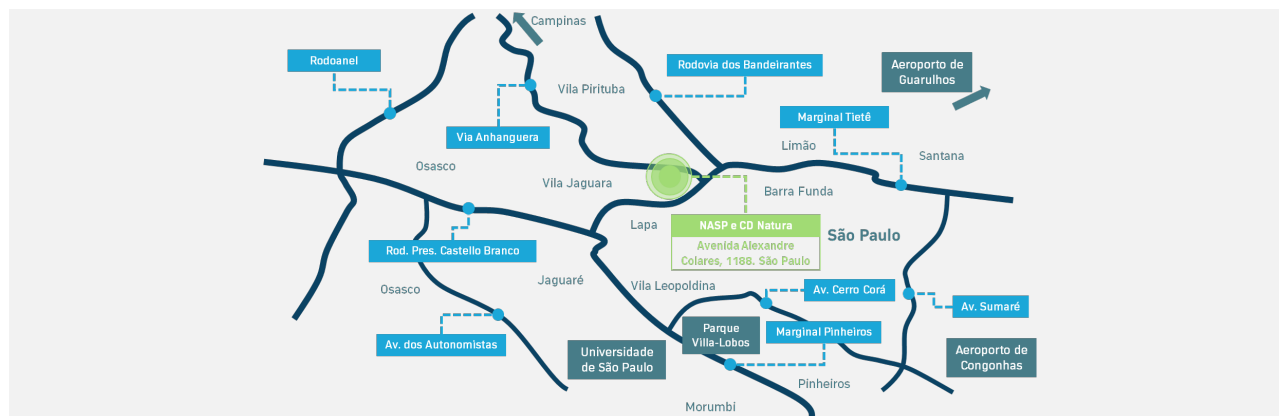
Por fim, a rescisão antecipada do contrato poderá ser realizada mediante aviso prévio de 30 dias e pagamento do fluxo remanescente previsto para todo o período locatício, além de multa correspondente a 25% do valor do aluguel vigente.

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	1.824 no total		

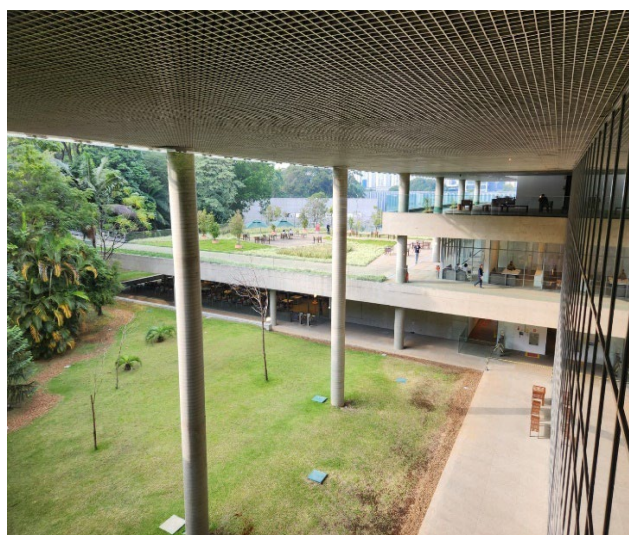
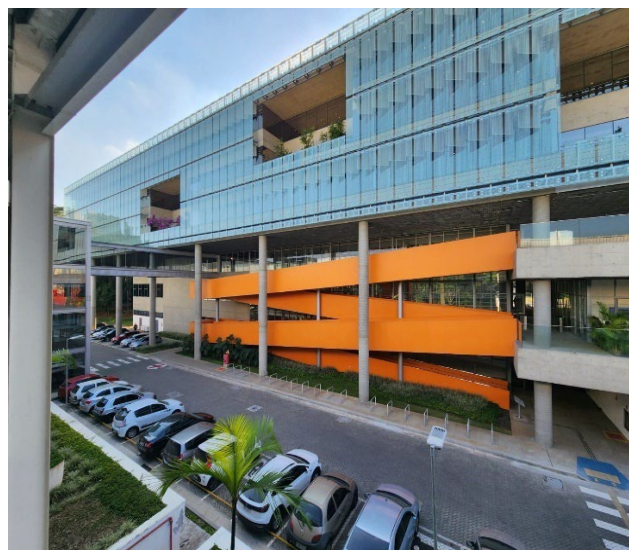
SOBRE O ATIVO

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 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 **17 de fevereiro 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, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento administrados e/ou escriturados pela Hedge Investments foi enviado para todos os cotistas até o último dia útil de fevereiro.

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. 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