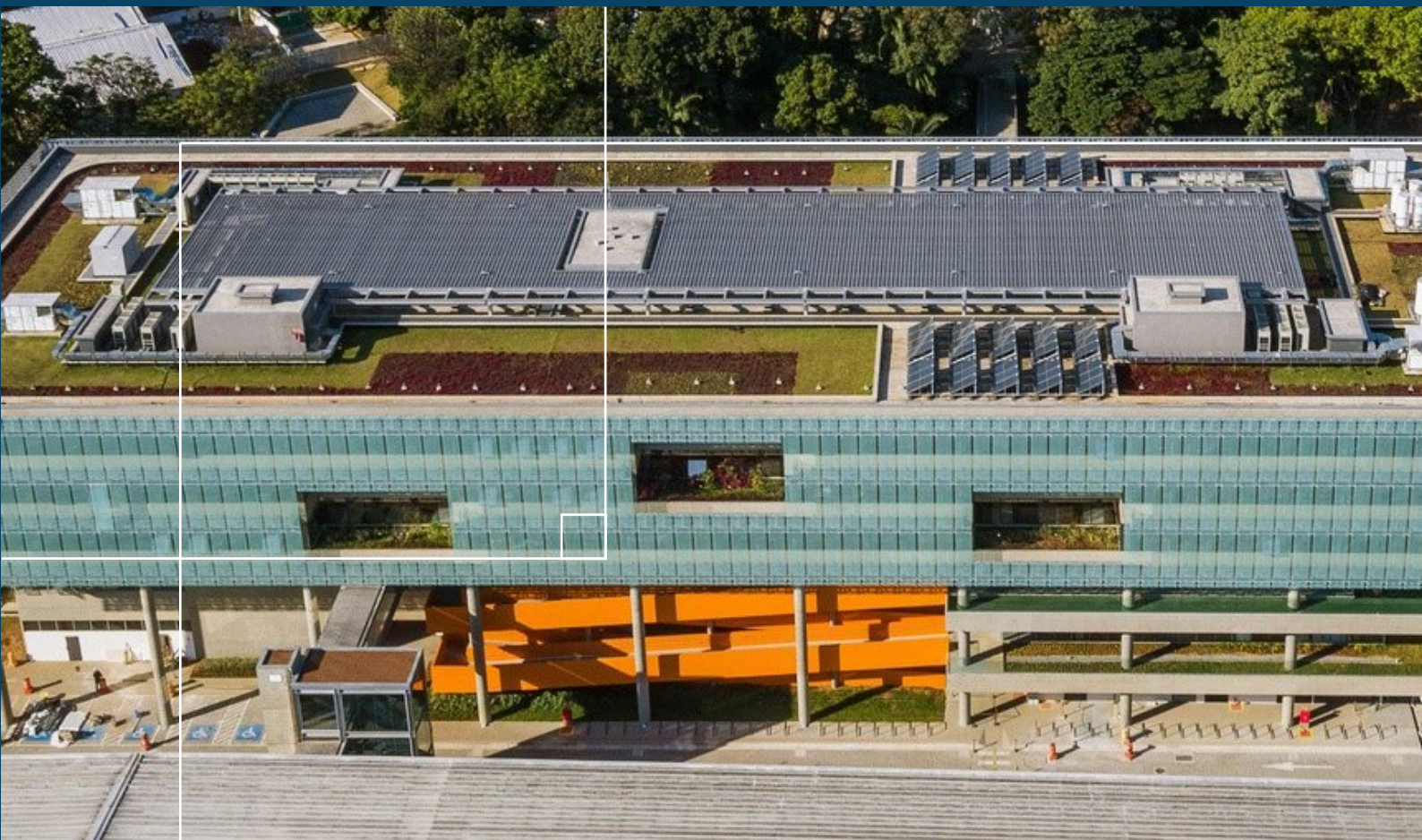


# Parque Anhanguera FII

## PQAG11



FEVEREIRO DE 2024

# Relatório Gerencial



| SUMÁRIO NAVEGÁVEL                       | pág. |
|-----------------------------------------|------|
| OBJETIVO DO FUNDO                       | 3    |
| INFORMAÇÕES GERAIS                      | 3    |
| PALAVRA DA GESTORA                      | 4    |
| DESEMPENHO DO FUNDO                     | 7    |
| CARTEIRA DE INVESTIMENTOS               | 10   |
| PARQUE ANHANGUERA                       | 13   |
| EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES | 15   |
| DOCUMENTOS                              | 16   |



## OBJETIVO DO FUNDO

O **Parque Anhanguera FII** tem como objetivo auferir a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da exploração comercial dos ativos que compõem seu patrimônio, inclusive bens e direitos a ele relacionados, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida.

## INFORMAÇÕES GERAIS

### COTA PATRIMONIAL

**R\$ 57,14**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 59,50**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 833 mi**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**476**

### 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

FII Renda 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

Em 2024 valeu a velha máxima brasileira de que o ano só começa depois do carnaval. Pode-se dizer que fevereiro, aliás, foi um mês muito morno no qual quase nada aconteceu.

Os mercados tiveram pouca volatilidade e terminaram o mês com uma oscilação baixa. O índice Bovespa da B3 subiu 0,99% e passa a acumular uma queda de 3,85% no ano. O IFIX subiu 0,79% e tem alta de 1,47% em 2024, os dois perdendo para a SELIC que acumula uma alta de 1,79% no ano. O dólar se valorizou 0,73% no mês e acumula uma alta de 2,47% no ano e, no mercado de juros, o DI para jan/25 caiu 0,03% enquanto o DI de jan/27 subiu 0,19%, os dois com sinais diferentes, mas com baixa alteração em relação às expectativas.

Essa calma nos mercados é reflexo, em parte, da falta de atividade política mais acentuada no Congresso, com os debates ocorrendo, principalmente, em torno de pontos da pauta de 2023, como o veto pela presidência da República à desoneração dos dezessete setores que mais empregam no Brasil, em que o governo teve que voltar atrás, e como o fim do PERSE – Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos, que deverá ser resolvido via projeto de lei. Também ocupou bastante espaço na pauta do legislativo a disputa política para a indicação das presidências das comissões temáticas, em especial a Comissão de Constituição e Justiça, que acabou nas mãos do PL, com a indicação da deputada Caroline De Toni (SC), assim como as comissões de Educação e de Segurança Pública. O PT ficou apenas com a presidência da Comissão de Saúde, o que foi considerado uma derrota para o governo federal e vai consolidando a tendência do presidente da Câmara Arthur Lira em concentrar mais a sua atenção em matérias que deverão ter forte impacto na sua sucessão em 2025, ao invés de se comprometer com a pauta do governo. Essa situação nos faz crer que o governo vai ter mais dificuldade em emplacar a sua agenda à medida que o ano for se desenvolvendo. O ponto de atenção aqui também diz respeito à necessidade do Congresso de regulamentar os vários pontos da Reforma Tributária, a ideia inicial seria que essa regulamentação fosse entregue até abril, mas já existem ruídos que ela pode acontecer apenas no fim de 2024.

No campo econômico também não tivemos grandes novidades. O mercado continua no modo “data dependent”, ou seja, esperando a divulgação dos dados de emprego e inflação para decidir qual será o comportamento do banco central americano (FED) em relação à suavização da política monetária. O mais provável é que a queda dos juros americanos comece na reunião de junho do FED. O grande destaque do mês, sem qualquer dúvida foi a grande alta do mercado de ações no mundo desenvolvido, puxada pelo setor de tecnologia, em especial as sete maiores empresas desse setor, as chamadas “magnificent seven”, principalmente as ações da NVIDIA. O fato é que o resultado das empresas no quarto trimestre de 2023, que foram em grande parte divulgados em fevereiro, foram bastante positivos e com isso a indefinição e/ou postergação sobre o início do corte de juros pelo FED acabou ficando em segundo plano com as bolsas americanas batendo novos recordes de preços semana após semana. A alta do SP500 em fevereiro foi de 5,17%, acumulando 6,84% no ano até o fim de fevereiro.

Aqui no Brasil tivemos a divulgação de várias estatísticas oficiais do ano fechado de 2023, das quais podemos destacar o déficit em conta corrente de 1,32%, o menor desde 2017, puxado principalmente pelo excepcional resultado da balança comercial para 2023 de U\$ 80,5 bilhões segundo a métrica do banco central e o ingresso de U\$ 62 bilhões (2,85% do PIB) na conta de investimentos diretos no país (IDP). A previsão para 2024 é um déficit em conta corrente ainda menor, da ordem de 1% do PIB. Também tivemos a divulgação do crescimento do PIB em 2023 que foi de 2,90%, número dentro do esperado pelos analistas do mercado financeiro. Destacamos também os números de arrecadação do governo federal em janeiro no montante de R\$ 280,5 bilhões, crescimento real de 6,64% em relação ao ano passado e recorde da série histórica desse indicador iniciada em 1995. Deve-se salientar que essa arrecadação é pontual e foi inflada pelo início da tributação dos chamados fundos exclusivos e outras receitas extraordinárias decorrentes de medidas arrecadatórias do governo federal, como tributação dos recursos offshore e de sites de apostas esportivas, sendo que algumas ainda vão entrar em vigor e outras devem aumentar a arrecadação já nos próximos meses.

Outra questão que se fez bastante presente na pauta econômica em fevereiro foi a questão do chamado “forward guidance” do banco central. Vários economistas respeitados no mercado financeiro têm manifestado preocupação com esse instrumento que serve para evitar surpresas em relação a eventuais mudanças na política monetária, o que é bastante positivo, mas em contrapartida amarra o banco central quando surge a necessidade de mudança na direção ou na intensidade da política monetária. Sendo mais objetivo, o fato é que nas últimas reuniões do Comitê de Política Monetária (Copom), o banco central tem cortado a Selic em 50 pontos-base e sinalizado mais dois cortes posteriores na mesma direção. Com isso a SELIC já caiu desde agosto de 2023 de 13,75% para 11,25%. Se esse padrão se mantiver, nós teríamos o esperado corte de 0,50% na reunião de 20 de março e o guidance de mais dois cortes de 0,50% a seguir, ou seja, a SELIC cairia para 10,25% em maio e 9,75%



em junho. Acredito que seja essa a intenção do Copom, mas a partir daí ele deve reduzir o ritmo dos cortes, até porque precisamos esperar para ver se o FED começa realmente a cortar os juros nos Estados Unidos e qual será a velocidade desses cortes. Portanto, podemos afirmar que a manutenção de uma orientação mais firme para a condução da SELIC remove graus de liberdade para a autoridade monetária. Outro ponto relacionado ao anterior e que tem que ser acompanhado com atenção diz respeito à inflação de serviços que tem se mostrado mais resiliente em relação à inflação de bens.

Por fim, nos parece que o mundo caminha na direção de um pouso suave, o que seria bastante positivo para os mercados. Renovamos nossa expectativa de um resultado bastante positivo em 2024 para a renda variável e também para o segmento dos produtos de renda fixa incentivados, em especial os fundos imobiliários de recebíveis.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe Hedge Investments**

## PRINCIPAIS DESTAQUES

### ENGENHARIA E OPERAÇÃO

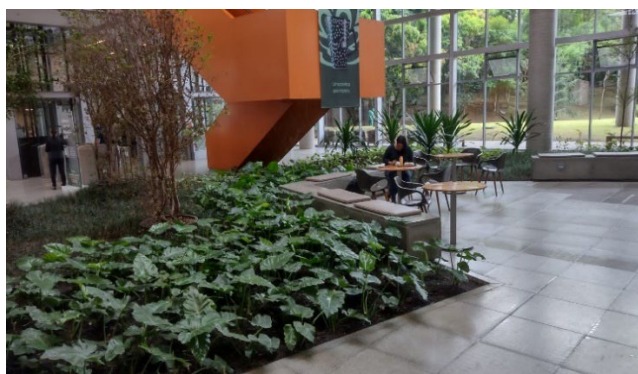
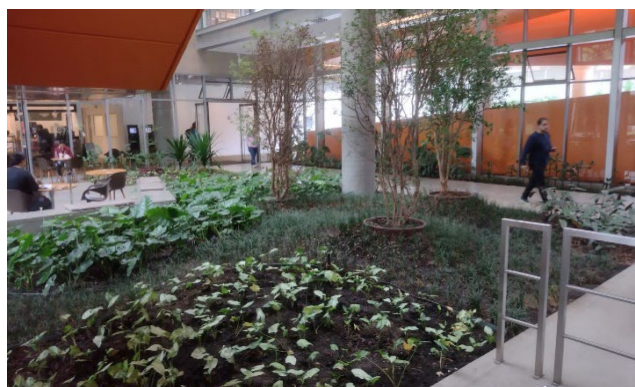
A equipe técnica do Fundo acompanha ações do dia a dia da administração da Natura para a conservação do imóvel, tanto em questões de manutenção corretiva quanto benfeitorias.

Questões desde a manutenção do piso intertravado externo do empreendimento até a construção de tanque diesel para o gerador, por exemplo, foram acompanhadas em 2023.

Nesse sentido também, o Fundo retomou pleitos de garantia de obra da Sede Administrativa. Trata-se de questões de âmbito operacional e estético que remontam dos primeiros anos após a entrega da obra e que foram resgatados para busca de uma solução definitiva junto à construtora.

Em 2023 ainda, o Fundo foi procurado pela Natura para realizar uma obra de substituição do espelho d'água localizado no térreo da Sede Administrativa por um jardim. O projeto do novo jardim foi desenvolvido pelo escritório Dal Pian Arquitetos, o mesmo que desenvolveu o projeto original. Tal obra foi viabilizada através da utilização de um saldo de recursos economizados no contrato de built to suit, detido pelo Fundo desde a época da construção do NASP. A obra foi concluída e o resultado foi muito positivo, há uma perfeita harmonia arquitetônica entre o novo jardim e o restante do edifício.

Para 2024, a equipe do Fundo buscará intensificar o suporte à Natura, a fim de estreitar as relações e se aproximar cada vez mais das demandas do imóvel.



Térreo da Sede Administrativa.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,46 por cota referente ao mês de fevereiro de 2024, considerando as 13.991.890 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de março de 2024, aos detentores de cotas em 29 de fevereiro de 2024.

Em 31 de janeiro de 2024 o Fundo recebeu o do aluguel anual referente ao contrato de locação à Sede Administrativa e ao Edifício Anexo, equivalente a 74% da receita imobiliária total contratada pelo Fundo. Para alocação mais eficiente do caixa do Fundo, foram adquiridas Letras de Crédito Imobiliária (LCI) de acordo com as características apresentadas na seção Carteira de Investimentos

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas dos imóveis. A tabela abaixo demonstra a composição de resultado do Fundo no mês e acumulado no semestre (em R\$ e em R\$/Cota). O Fundo encerrou o segundo semestre de 2023 com aproximadamente R\$ 0,20 por cota de resultado acumulado não distribuído, contra um total de R\$ 0,10 por cota no fechamento do primeiro semestre de 2023.

Na sequência, apresentamos a composição de resultado operacional aberta mensalmente dos últimos 3 meses. Os rendimentos das LCI são auferidos quando há o pagamento dos juros remuneratórios dos títulos, no caso, quando do vencimento ou resgate antecipado, conforme o caso. Na medida em que há redução da meta da taxa Selic e, consequentemente, do CDI, os rendimentos financeiros obtidos pelo Fundo também são reduzidos o que impacta o resultado final percebido.

| PQAG11                     | fev-24           | R\$/Cota      | Semestre          | R\$/Cota Médio Mensal |
|----------------------------|------------------|---------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Receita Imobiliária</b> | <b>6.409.565</b> | <b>0,46</b>   | <b>12.618.911</b> | <b>0,45</b>           |
| Receitas de Locação        | 6.409.565        | 0,46          | 12.618.911        | 0,45                  |
| <b>Outras Receitas</b>     | <b>437.123</b>   | <b>0,03</b>   | <b>633.579</b>    | <b>0,02</b>           |
| Rendimento LCI             | 348.621          | 0,02          | 535.804           | 0,02                  |
| Fundos de Renda Fixa       | 88.501           | 0,01          | 97.775            | 0,00                  |
| <b>Total de Receitas</b>   | <b>6.846.687</b> | <b>0,49</b>   | <b>13.252.491</b> | <b>0,47</b>           |
| Despesas Operacionais      | (150.107)        | (0,01)        | (285.235)         | (0,01)                |
| Despesas Imobiliárias      | -                | -             | -                 | -                     |
| <b>Total de Despesas</b>   | <b>(150.107)</b> | <b>(0,01)</b> | <b>(285.235)</b>  | <b>(0,01)</b>         |
| <b>Resultado Total</b>     | <b>6.696.580</b> | <b>0,48</b>   | <b>12.967.255</b> | <b>0,46</b>           |
| <b>Rendimento PQAG</b>     | <b>6.436.269</b> | <b>0,46</b>   | <b>12.732.620</b> | <b>0,46</b>           |

Fonte: Hedge.

| Fluxo de Caixa Operacional   | dez/23           | jan/24           | fev/24           |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Receitas de Locação          | 6.209.347        | 6.209.347        | 6.409.565        |
| Rendimento LCI               | -                | 187.182          | 348.621          |
| Fundo de Renda Fixa          | 29.775           | 9.274            | 88.501           |
| <b>Total de Receitas</b>     | <b>6.239.122</b> | <b>6.405.803</b> | <b>6.846.687</b> |
| Despesas do Fundo            | (136.468)        | (135.128)        | (150.107)        |
| Despesas Imobiliárias        | -                | -                | -                |
| <b>Total de Despesas</b>     | <b>(136.468)</b> | <b>(135.128)</b> | <b>(150.107)</b> |
| <b>Resultado Operacional</b> | <b>6.102.654</b> | <b>6.270.675</b> | <b>6.696.580</b> |
| Rendimento Distribuído       | 6.296.351        | 6.296.351        | 6.436.269        |
| <b>R\$/Cota Médio</b>        | <b>0,45</b>      | <b>0,45</b>      | <b>0,46</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 82% em LCI e 18% em Fundo de Renda Fixa.

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

| Disponibilidade de Caixa     | dez/23            | jan/24            | fev/24            |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Caixa + Fundo RF             | 7.565.796         | 1.162.757         | 14.670.382        |
| Recebimento de Aluguel       | -                 | 56.824.596        | -                 |
| Aquisição LCI                | -                 | (43.081.953)      | -                 |
| Amortização LCI              | -                 | 6.000.000         | 2.900.000         |
| Outras Receitas              | 29.775            | 196.457           | 437.123           |
| Benfeitorias                 | -                 | -                 | -                 |
| Total de Despesas            | (136.468)         | (135.128)         | (150.107)         |
| Pagamento de Rendimento      | (6.296.346)       | (6.296.346)       | (6.296.360)       |
| <b>Caixa + Fundo RF</b>      | <b>1.162.757</b>  | <b>14.670.382</b> | <b>11.561.038</b> |
| Posição LCIs                 | 16.900.000        | 53.981.953        | 51.081.953        |
| <b>Disponibilidade Total</b> | <b>18.062.757</b> | <b>68.652.335</b> | <b>62.642.991</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%.

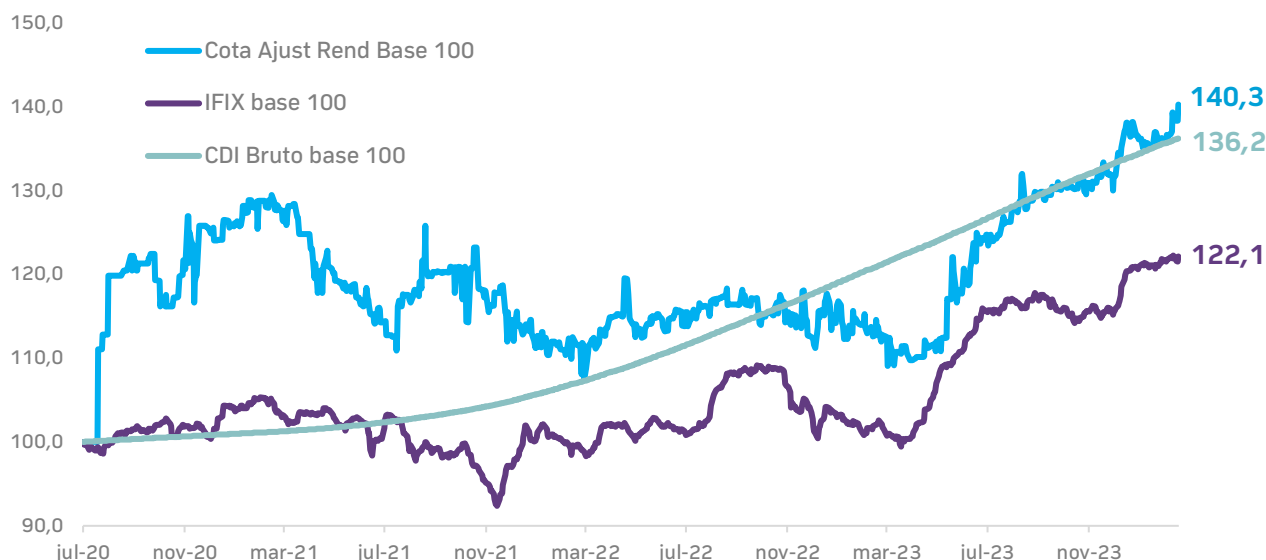
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo). A renda acumulada 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\$)          | fev-24        | 2024          | 12 meses      | Início        |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Cota Aquisição (R\$)          | 58,25         | 59,47         | 53,00         | 57,05         |
| Renda Acumulada               | 0,77%         | 1,5%          | 10,0%         | 30,3%         |
| Ganho de Capital Líq.         | 1,7%          | 0,0%          | 9,8%          | 3,4%          |
| TIR Líq. (Renda + Venda)      | 2,5%          | 1,6%          | 20,9%         | 38,9%         |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 38,7%         | 10,0%         | 20,9%         | 9,5%          |
| <b>% CDI Líquido</b>          | <b>366,7%</b> | <b>103,8%</b> | <b>194,3%</b> | <b>129,4%</b> |
| <b>Retorno Total Bruto</b>    | <b>3%</b>     | <b>2%</b>     | <b>22%</b>    | <b>35%</b>    |
| IFIX                          | 0,9%          | 1%            | 20%           | 22%           |
| <b>% do IFIX</b>              | <b>342%</b>   | <b>107%</b>   | <b>114%</b>   | <b>156%</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).



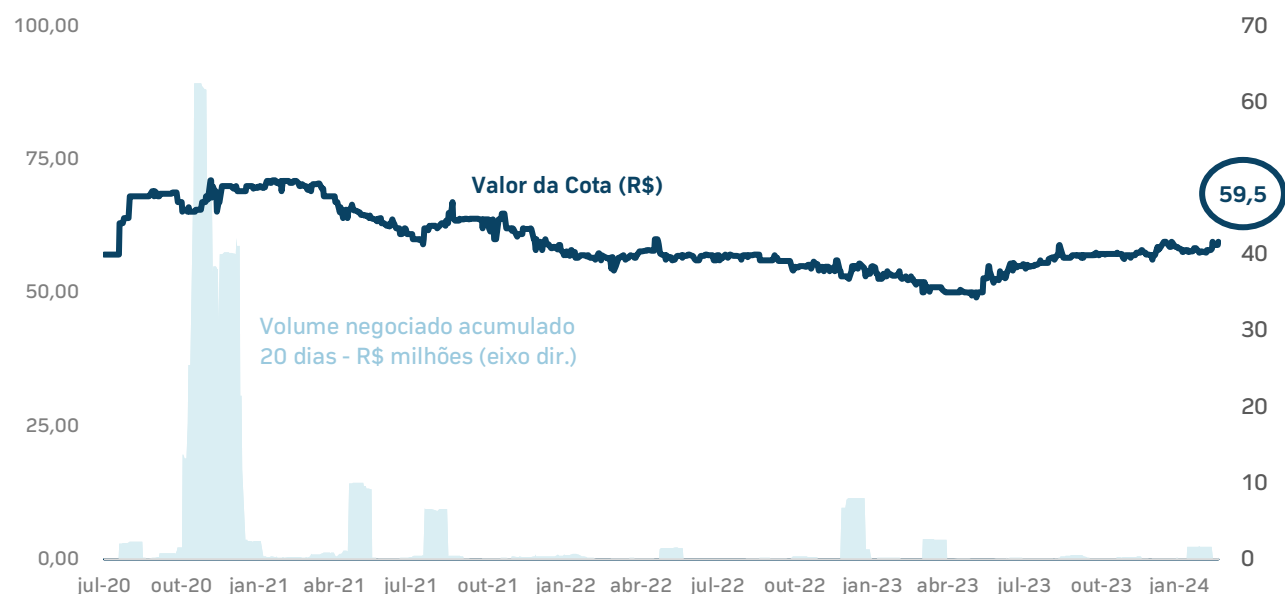
Fonte: Hedge / B3/Economática.

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 59,5, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 833 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 57,14. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 92% dos pregões.

| Negociação B3                  | fev-24 | 2024  | 12 meses |
|--------------------------------|--------|-------|----------|
| Presença em pregões            | 84%    | 90%   | 92%      |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 0,20   | 1,81  | 5,97     |
| Giro (em % do total de cotas)  | 0,02%  | 0,22% | 0,80%    |

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



Fonte: Hedge / B3 / Economática.

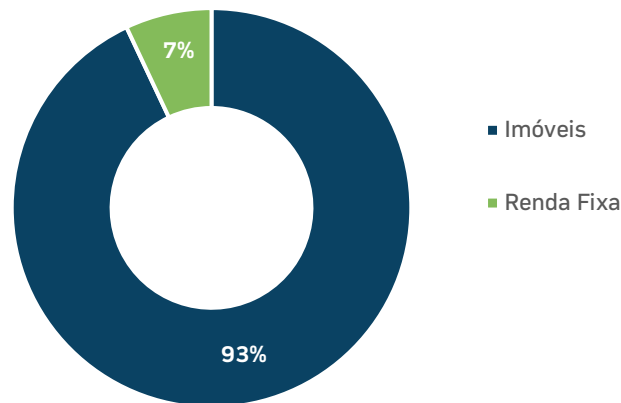


CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo possui investimentos na totalidade do complexo Natura São Paulo (Nasp), localizado às margens da Rodovia Anhanguera e a um quilômetro da Marginal Tietê, e onde está localizada a Sede Administrativa e o maior e mais moderno Centro de Distribuição da Natura Cosméticos. O imóvel é formado por três construções integradas entre si em um terreno de aproximadamente 112 mil metros quadrados. São elas: a Sede Administrativa; o Centro de Distribuição; e o Edifício Anexo.

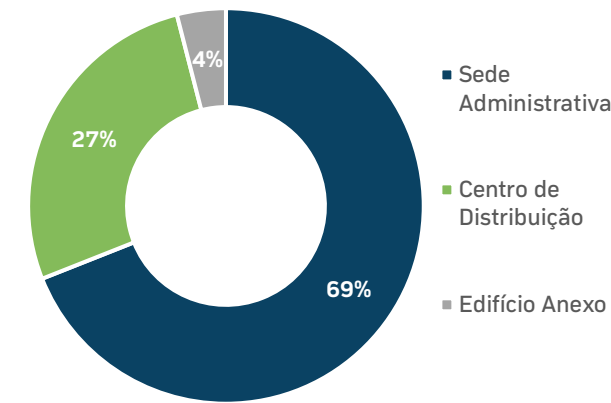
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimento (% da Receita Imobiliária)



Fonte: Hedge.

Em 31 de janeiro de 2024, o locatário efetuou o pagamento do aluguel anual referente ao Edifício Anexo e à Sede Administrativa. Neste mesmo dia, com objetivo de melhor alocação do caixa, o Fundo realizou o investimento em sete LCIs conforme tabela consolidada abaixo. No fechamento do mês, os ativos que compõem os investimentos em renda fixa, equivalente a cerca de 8% da carteira, estavam 79% investidos em LCIs e 21% em fundos de renda fixa

Diversificação de Letra de Crédito Imobiliário (LCI)

| Emissor         | Data Compra | Vencimento | Valor da Compra |
|-----------------|-------------|------------|-----------------|
| Caixa Econômica | 28/09/2023  | 26/09/2024 | 1.000.000       |
| Caixa Econômica | 28/09/2023  | 26/09/2024 | 2.000.000       |
| Caixa Econômica | 28/09/2023  | 26/09/2024 | 5.000.000       |
| Caixa Econômica | 31/01/2024  | 15/07/2024 | 10.051.295      |
| Caixa Econômica | 31/01/2024  | 17/01/2025 | 2.005.044       |
| Caixa Econômica | 31/01/2024  | 22/07/2024 | 10.025.615      |
| Caixa Econômica | 31/01/2024  | 30/04/2024 | 500.000         |
| Caixa Econômica | 31/01/2024  | 29/07/2024 | 500.000         |
| Caixa Econômica | 31/01/2024  | 27/01/2025 | 1.000.000       |
| Caixa Econômica | 31/01/2024  | 27/01/2025 | 2.000.000       |
| Caixa Econômica | 31/01/2024  | 27/01/2025 | 2.000.000       |
| Caixa Econômica | 31/01/2024  | 27/01/2025 | 5.000.000       |
| Caixa Econômica | 31/01/2024  | 27/01/2025 | 10.000.000      |
| Total           |             |            | 51.081.954      |

Fonte: Hedge.

## CARTEIRA DE IMÓVEIS

| Imóveis | Área construída          | Vacância física |
|---------|--------------------------|-----------------|
| 1       | 63.605,67 m <sup>2</sup> | 0%              |

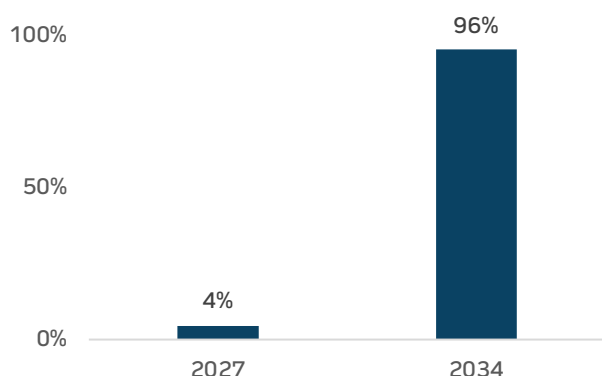
Fonte: Hedge.

## 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 95% da receita imobiliária do fundo contrato atípico (BTS) e 5% contrato típico.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

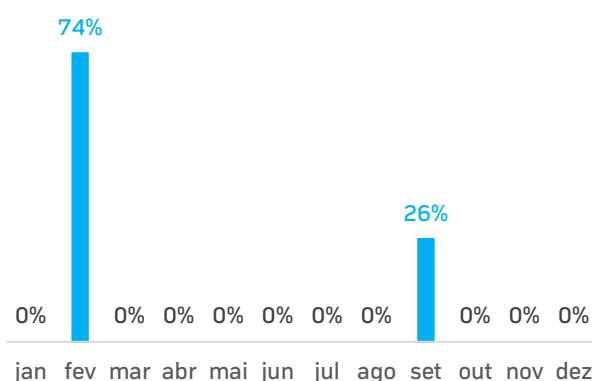
### TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

### MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Reajustados pelo IPCA



Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.

## HISTÓRICO E CARACTERÍSTICAS

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

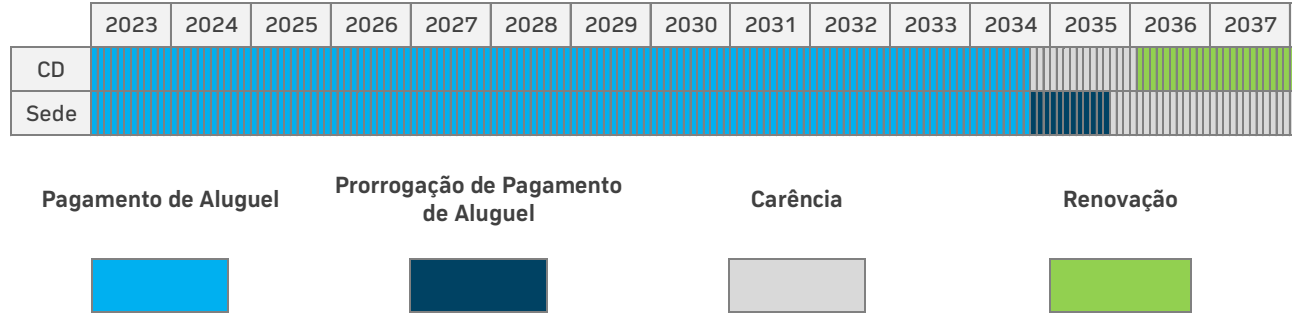
Em virtude de atrasos ocorridos no momento da entrega, proprietário e locatário negociaram, à época, uma condição de carência no pagamento do aluguel prevista para quando do encerramento do prazo do contrato, visto que o fluxo de pagamento dos aluguéis não foi alterado, mesmo com o atraso na entrega.

No caso do Centro de Distribuição, o pagamento de aluguel ocorre anualmente, de forma antecipada, em todo dia 01º de outubro, sendo o primeiro recebimento tendo ocorrido em 01/10/2011, com efetiva entrega das chaves em 08/02/2013. Desta forma, o locatário possui direito de ocupação do imóvel por 16 meses sem que haja pagamento de aluguel após o término da vigência, previsto para 30/09/2034.

Já para a Sede Administrativa, o pagamento de aluguel ocorre anualmente, de forma antecipada, em todo dia 01º de fevereiro, sendo o primeiro recebimento tendo ocorrido em 01/02/2013, com efetiva entrega das chaves em 16/02/2017. Desta forma, o locatário realizou pagamento de aluguéis por 48 meses e 16 dias anteriormente ao recebimento das chaves e, em virtude de negociações ocorridas entre as partes, terá direito a utilizar o imóvel por 36 meses e 16 dias após o término da vigência, previsto para 30/09/2034 e, desde que, permaneça ocupando o imóvel por pelo menos mais um ano após esta data.



A tabela abaixo ilustra os períodos em que serão devidos os pagamentos de aluguel pela locatária e, também, os períodos em que há previsão de utilização do imóvel com carência 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.

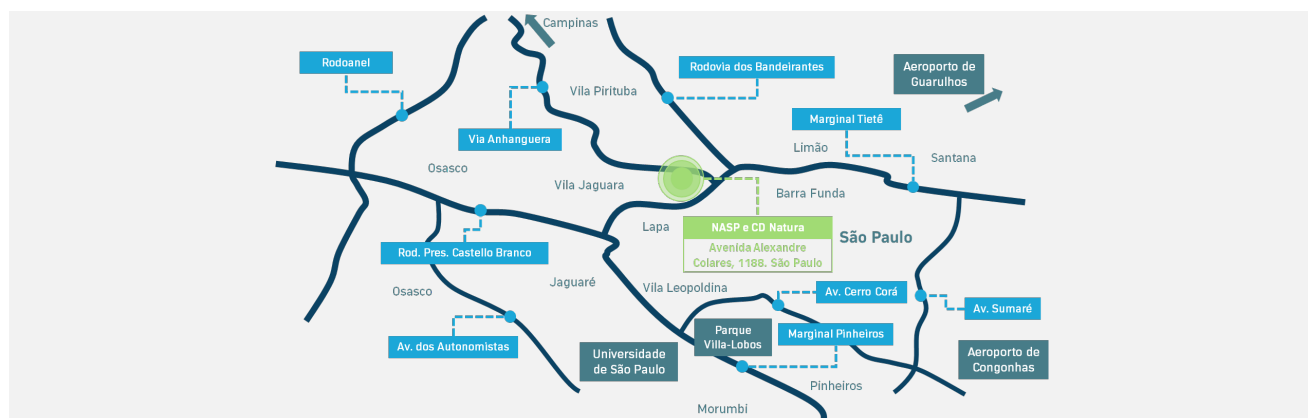
Por fim, a rescisão antecipada do contrato poderá ser realizada mediante aviso prévio de 30 dias e pagamento do fluxo remanescente previsto para todo o período locatício, além de multa correspondente a 25% do valor do aluguel vigente.

## PARQUE ANHANGUERA

### NASP NATURA

| LOCALIZAÇÃO<br>São Paulo - SP | ÁREA DO TERRENO<br>112 mil m <sup>2</sup> | ÁREA CONSTRUÍDA<br>63.605,67 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   | 2017                                                                 | 2017 (retrofit)         | 2013                     |
| Área do terreno  |                                                                      | 112 mil m <sup>2</sup>  |                          |
| Área construída  | 28.922,14 m <sup>2</sup>                                             | 5.091,00 m <sup>2</sup> | 29.592,53 m <sup>2</sup> |
| Certificações    | LEED GOLD                                                            |                         | LEED GOLD                |
| Pé direito livre | 2,75 m                                                               | 2,75 m                  | 12 m                     |
| Número de vagas  | 1824 no total                                                        |                         |                          |

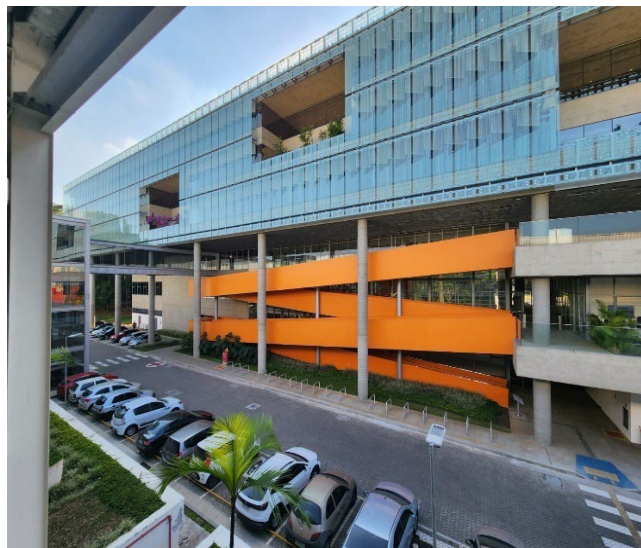
### SOBRE O ATIVO

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.

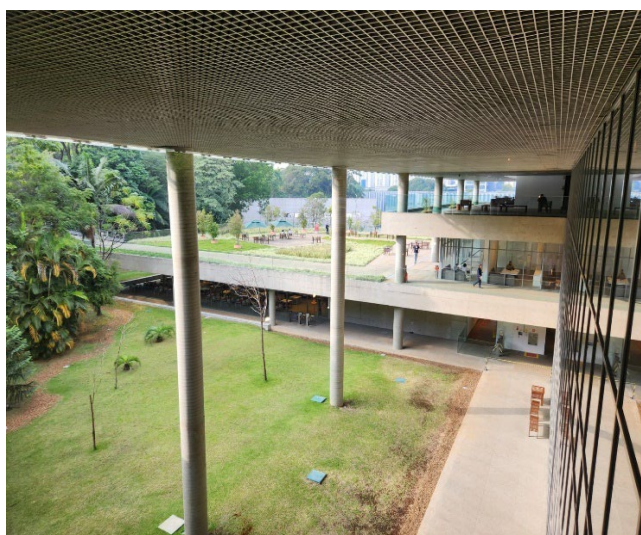
Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

No total do complexo são quase 65 mil 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: Hedge.



Fonte: Dal Pian Arquitetos.



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **30 de outubro de 2023**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72 ("Fundo"), 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 8,72% (oito inteiros e setenta e dois centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução 175, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 9,49% (nove inteiros e quarenta e nove 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 2023.

Em **29 de setembro de 2023**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 30 de outubro de 2023 ("Consulta Formal"), conforme previsto no artigo 28 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2023. Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto escrita dos cotistas, a qual deverá ser formulada por meio de envio à Administradora da carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação.

A manifestação de voto deverá ser impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação\*, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br até as 15h00 do dia da Consulta Formal. \*Documentação de Identificação: documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Consulta Formal, as contas e demonstrações financeiras do Fundo informadas na ordem do dia da Consulta Formal, assim como o parecer do auditor independente e informe anual do Fundo foram disponibilizados apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br/PQAG/](http://www.hedgeinvest.com.br/PQAG/)).

## DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações  
financeiras 2023](#)[Informe Mensal](#)Autorregulação  
**ANBIMA**

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: [ri@hedgeinvest.com.br](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.



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

**[hedgeinvest.com.br](http://hedgeinvest.com.br)**