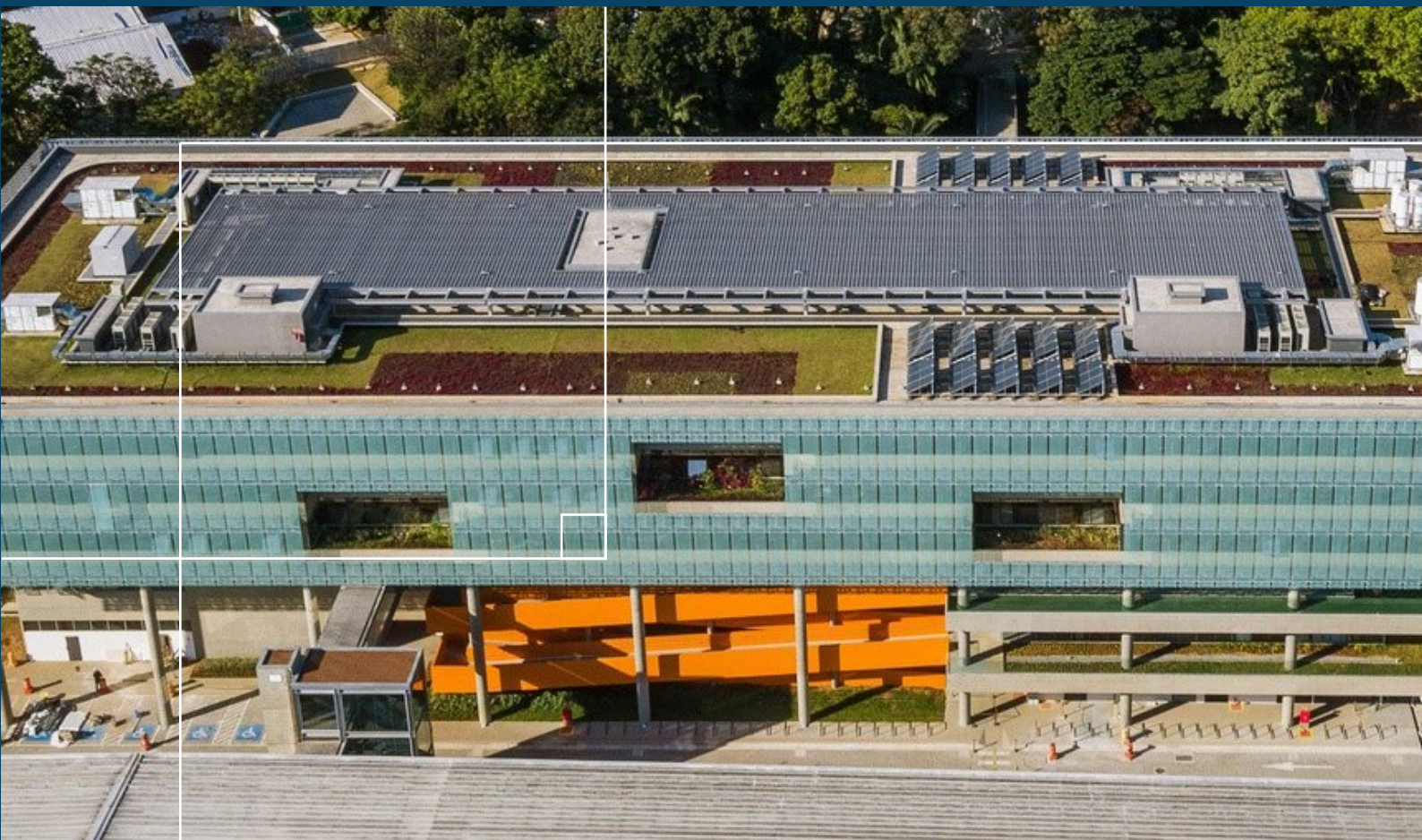


Parque Anhanguera FII

PQAG11



JULHO 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\$ 57,47

COTA DE MERCADO

R\$ 59,78

VALOR DE MERCADO

R\$ 836 mi

QUANTIDADE DE COTISTAS

486

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.

Fonte: Data base: julho-24.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Assistimos, nos últimos meses, a um forte aumento da percepção de risco e ao consequente aumento da volatilidade dos mercados. Depois de termos um primeiro trimestre com ganhos na renda variável e uma perspectiva de continuidade na execução da política monetária, que nos levaria a encerrar 2024 com juros ao redor de 9% a.a., veio a mudança de *guidance* em meados de abril, anunciada de forma intempestiva pelo presidente do Banco Central do Brasil (BACEN), Roberto Campos Neto, em evento em Washington, trazendo a volatilidade de volta para os mercados. A partir daí o quadro só se agravou. As críticas feitas pelo Presidente Lula ao presidente do BACEN, que sempre existiram, tornaram-se mais frequentes, causando muito ruído. Aliás, sempre que a situação permite, o presidente Lula critica a autonomia do BACEN, a política monetária praticada e o próprio presidente da instituição. O fato é que essa instabilidade vem de inúmeras desconfianças, que vem crescendo ao longo dos últimos meses e não apenas de discursos do presidente Lula.

A condução da política monetária pelo Banco Central dos Estados Unidos (FED) foi um dos principais pilares do aumento do nervosismo do mercado. Começamos o ano com a grande maioria dos analistas prevendo pelo menos cinco cortes na taxa de juros americana. Terminamos junho com o mercado acreditando que talvez não tivéssemos corte de juros algum em 2024 e assistimos, na primeira semana de agosto, a defensores de um corte extraordinário (fora do calendário de reuniões) e um corte de 0,50% na reunião de setembro, seguido de outros cortes nas demais reuniões de 2024 e algumas de 2025 levando a um corte de 150 a 200 bps ao fim do ciclo. Essas alterações de grande magnitude, em um espaço de tempo tão curto, fizeram a volatilidade dos mercados disparar, como pudemos verificar no começo de agosto, quando o VIX, indicador que mede a volatilidade no mercado americano, teve a maior variação dentro de um mesmo dia da história, além de atingir a terceira maior marca já vista (65,73).

Continuando no mercado externo, o inesperado aumento da taxa de juros promovido pelo Banco Central do Japão (BoJ) foi o gatilho para essa movimentação, ao subir para 0,25% os juros de referência, após tê-los aumentado, quatro meses atrás, de zero para 0,10%, colocando a taxa acima de zero pela primeira vez em dezessete anos. Há décadas o mercado faz operações de *carry trade* com a moeda japonesa (YEN). O juro baixo no Japão por tanto tempo dava confiança para que os investidores tomassem empréstimos em Yen e aplicassem os recursos em ativos diversos, como moedas em países com juros mais elevados como o Brasil ou o México, ou mesmo ações de tecnologia. A desmontagem dessas operações, que alguns estimam podem ter um tamanho superior a um trilhão de dólares, trouxe ordens de liquidação a mercado para parar as perdas dos investidores (*stop loss orders*) e com o alto nível de alavancagem que o mercado tem, acabou causando esse pico de volatilidade que mencionamos no parágrafo anterior. Em catorze dias o SP500, índice de preços da bolsa americana, desvalorizou-se 8,50% e o NIKEI, índice de preços da bolsa japonesa, apresentou uma queda de 12,40% no pregão de 5 de agosto, na segunda maior queda da história para esse indicador.

No campo interno a grande preocupação segue sendo a situação fiscal do Brasil. Os investidores continuam duvidando da capacidade da equipe econômica em entregar o resultado primário prometido (banda entre -0,25% e 0,25 % do PIB) além de temer por um aumento da inflação em virtude da grande variação apresentada pela moeda americana em relação ao real, chegando a bater R\$ 5,86/dólar. Dessa forma os mercados de juros futuros passaram a apresentar um grande prêmio de risco embutido nos preços. Para ilustrar, o DI de janeiro 2025 chegou a precificar uma taxa de juros terminal para 2024 ao redor de 11,75%, embutindo, portanto, um aumento de juros de 1,25 p.p. até o final do ano em um ciclo total de aperto monetário, quando se olha para os meses seguintes, da ordem de 200 bps. A ata da última reunião do Comitê de Política Monetária do BACEN (COPOM) trouxe clara preocupação de seus integrantes com relação à convergência da inflação à meta de 3%. Esse tom mais conservador está manifestado quando o BACEN afirma que não hesitará em elevar a taxa de juros para assegurar a convergência da inflação à meta. Enfim, esse quadro agudo, na nossa opinião, representa o lado histórico do mercado. Quando a situação chega a esse nível de nervosismo e torna-se, pode se dizer, caótica, precisamos parar para respirar fundo e avaliar se a situação é realmente tão extrema como os mercados estão precificando ou se a desalavancagem de posições realizadas em outro nível de preços e outra situação de mercado não leva as cotações a níveis que não se verificarão quando essas posições forem liquidadas.

Concordamos que o Brasil tem uma reação dívida/PIB mais delicada que seus pares emergentes, perto dos 80%, enquanto Chile, México e África do Sul, por exemplo, estão com esse indicador ao redor de 40%. Portanto, temos que endereçar de maneira clara como estabilizar essa relação pelo menos nos próximos cinco anos para podermos atrair o capital internacional que tanto precisamos para promover o investimento que trará o crescimento que desejamos. Mas o quadro não é tão ruim. Existem indicadores que mostram que estamos no

caminho certo, talvez sem a intensidade que os mais aflitos desejassem, mas sem dúvida a direção está correta, como demonstram dados e fatos recentes.

O Ministério da Fazenda anunciou medidas de contenção no gasto público, R\$ 11,2 bilhões de bloqueio orçamentário e R\$ 3,8 bilhões de contingenciamento, além de estabelecer uma trava adicional pela qual os Ministérios só poderão empenhar 35% da verba orçamentária que restou após os cortes, ou seja, já abriu o espaço necessário para mais bloqueios e contingenciamento à frente, o que é alinhado com a expectativa de resultado primário. A pesquisa FOCUS do BACEN passou a prever um déficit primário de 0,69% ante 0,80% anteriormente. O número ainda é alto e fora da meta, mas com as novas medidas deve diminuir. O fato é que sairemos de um déficit de R\$ 230 bilhões em 2023 para um número significativamente menor em 2024. É fato também que o presidente Lula reafirmou seu compromisso com o arcabouço fiscal para 2024 em 28 de julho, em cadeia nacional, e aceitou o contingenciamento para esse ano e para o próximo. O governo iniciou uma operação pente fino nos benefícios sociais e pode haver medidas adicionais de cortes de gastos.

Tivemos crescimento de 4,10% na produção industrial sobre maio e 3,20% sobre junho de 2023, com crescimento de 2,60% no ano. O desemprego terminou o segundo trimestre de 2024 em 6,90%, o menor nível em dez anos. Espera-se crescimento do PIB entre 2,30% e 2,50% em 2024. O Brasil tem indicadores razoáveis tanto na balança de pagamentos quanto nas contas fiscais. Estamos com um crescimento de arrecadação da ordem de 8,50% real. Temos aumento de massa salarial da ordem de 9%, reservas internacionais elevadas, inflação relativamente controlada e contas públicas sendo ajustadas, de novo, talvez sem a intensidade desejada. Mas todas essas medidas estão na direção correta.

Não precisamos de maior aperto monetário. O que precisamos é ter uma meta de inflação realista. Em 25 anos de política de metas de inflação, em apenas quatro oportunidades o Brasil teve inflação abaixo de 4%, sendo que em duas delas estávamos na esteira da forte recessão do fim do desastroso governo Dilma. Realista para o Brasil seria termos uma meta de inflação de 3,75%, caindo a cada dois anos algo como 0,25%, por exemplo, e uma banda de tolerância menor, talvez da ordem de 0,75%. Com esse quadro, o teto da banda ficaria inicialmente inalterado em 4,50%, mas o centro em linha com o que temos de previsão para os próximos doze meses na FOCUS, eliminaria qualquer clamor por mais aumento de juros. O que será melhor: inflação de 3,75% para os próximos doze meses, juros em 10,50%, desemprego em 6,90% e crescimento do PIB de 2,50% ou inflação de 3,0%, juros de 12,50%, desemprego em 9% e crescimento zero do PIB? Muito possivelmente esse seria o quadro para frente, se tivéssemos que apertar a política monetária e subir os juros em 200 bps como o mercado precifica.

Sem dúvida, não esperávamos que o mercado tivesse o comportamento que teve até o momento. Nossa visão para 2024 era mais otimista do que aquela que está se manifestando, mas consideramos esse momento vivido nas últimas três semanas como algo fora do razoável, uma verdadeira histeria alavancada pela desmontagem de posições a nível global. Sim, poderíamos estar vivendo um momento de maior tranquilidade nos mercados se tivéssemos fundamentos melhores, mas dentro da realidade que temos, tanto no que diz respeito ao quadro político e aqui fazemos menção ao Legislativo também, como às restrições orçamentárias, com total incapacidade para investimentos por parte do Governo Federal em virtude do comprometimento com gastos obrigatórios, estamos navegando na direção correta. Com ajustes na indexação dos pensionistas e beneficiários de programas públicos à política de reajuste do salário mínimo e uma reforma administrativa que reduza o tamanho do Estado, talvez consigamos apertar o passo na direção correta.

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em junho e julho, além do acumulado para o ano.

Variação dos Indicadores	jun-24	jul-24	2024
Ibovespa	1,48%	3,02%	-4,87%
IFIX	-1,04%	0,52%	1,61%
Dólar (R\$ / U\$)	6,05%	1,86%	16,95%
DI Fut - Jan/25	+38 bps	-6 bps	+68 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

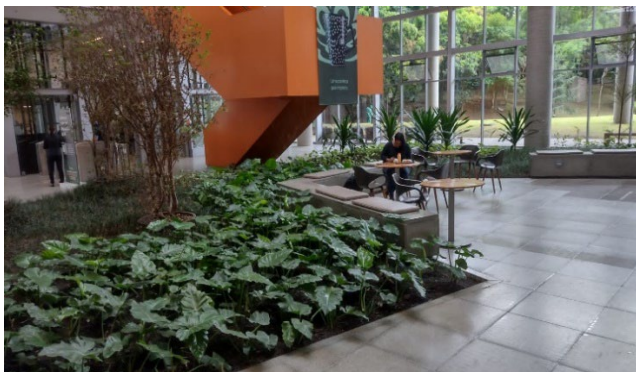
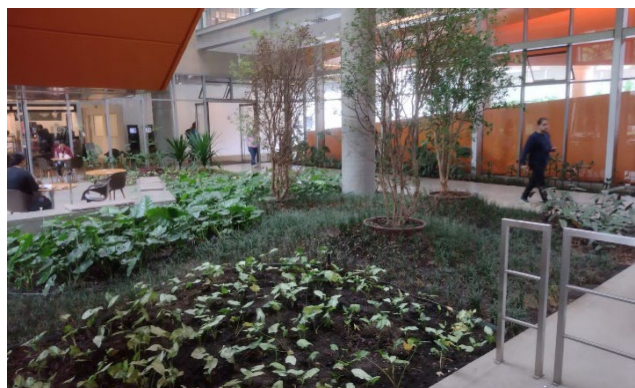
PRINCIPAIS DESTAQUES

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.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,46 por cota referente ao mês de julho de 2024, considerando as 13.991.890 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de agosto de 2024, aos detentores de cotas em 31 de julho 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 primeiro semestre de 2024 com aproximadamente R\$ 0,20 por cota de resultado acumulado não distribuído, contra um total de R\$ 0,10 por cota no fechamento do primeiro semestre de 2023.

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

PQAG11	julho-24	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	6.415.977	0,46	38.282.820	0,46
Receitas de Locação	6.415.977	0,46	38.282.820	0,46
Outras Receitas	976.670	0,07	1.397.706	0,02
Rendimento LCI	946.269	0,07	1.223.295	0,01
Fundos de Renda Fixa	30.401	0,00	174.411	0,00
Total de Receitas	7.392.647	0,53	39.680.527	0,47
Despesas Operacionais	(142.050)	(0,01)	(912.937)	(0,01)
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Total de Despesas	(142.050)	(0,01)	(912.937)	(0,01)
Resultado Total	7.250.597	0,52	38.767.590	0,46
Rendimento PQAG	6.436.269	0,46	38.477.698	0,46

Fonte: Hedge.

Fluxo de Caixa Operacional	maio-24	junho-24	julho-24
Receitas de Locação	6.415.977	6.415.977	6.415.977
Rendimento LCI	213.464	445.331	946.269
Fundo de Renda Fixa	2.718	6.518	30.401
Total de Receitas	6.632.159	6.867.826	7.392.647
Despesas do Fundo	(202.675)	(146.763)	(142.050)
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Total de Despesas	(202.675)	(146.763)	(142.050)
Resultado Operacional	6.429.484	6.721.063	7.250.597
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 65% em LCI e 35% em Fundo de Renda Fixa.

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

Disponibilidade de Caixa	maio-24	junho-24	julho-24
Caixa + Fundo RF	6.341	83.569	952.389
Recebimento de Aluguel	-	-	-
Aquisição LCI	-	-	(4.102.571)
Amortização LCI	6.500.000	7.000.000	20.051.295
Outras Receitas	216.182	451.849	976.670
Benfeitorias	-	-	-
Total de Despesas	(202.675)	(146.763)	(142.050)
Pagamento de Rendimento	(6.436.279)	(6.436.266)	(6.436.273)
Caixa + Fundo RF	83.569	952.389	11.299.460
Posição LCIs	44.777.622	37.640.230	21.010.878
Disponibilidade Total	44.861.191	38.592.619	32.310.338

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%.

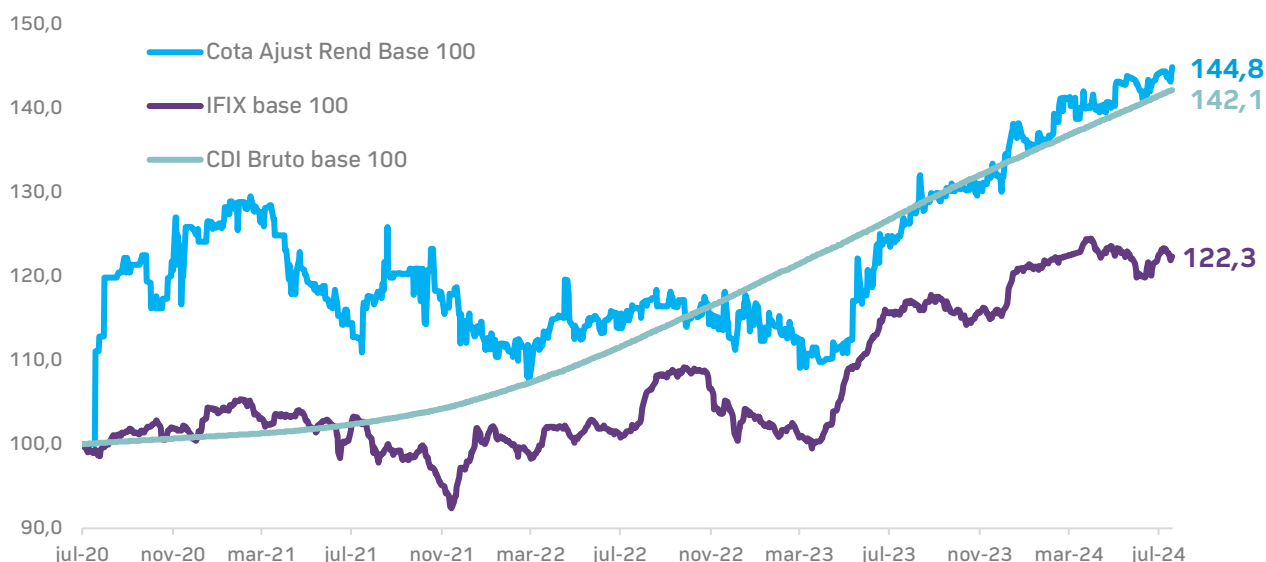
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo). A renda acumulada 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\$)	julho-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	59,50	59,47	55,49	57,05
Renda Acumulada	0,77%	5,4%	9,8%	34,3%
Ganho de Capital Líq.	0,4%	0,4%	6,2%	3,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,2%	6,0%	16,7%	44,8%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	13,4%	10,4%	16,7%	9,6%
% CDI Líquido	149,8%	114,0%	172,6%	128,8%
Retorno Total Bruto	1%	6%	17%	39%
IFIX	0,5%	2%	5%	22%
% do IFIX	239%	366%	334%	175%

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).



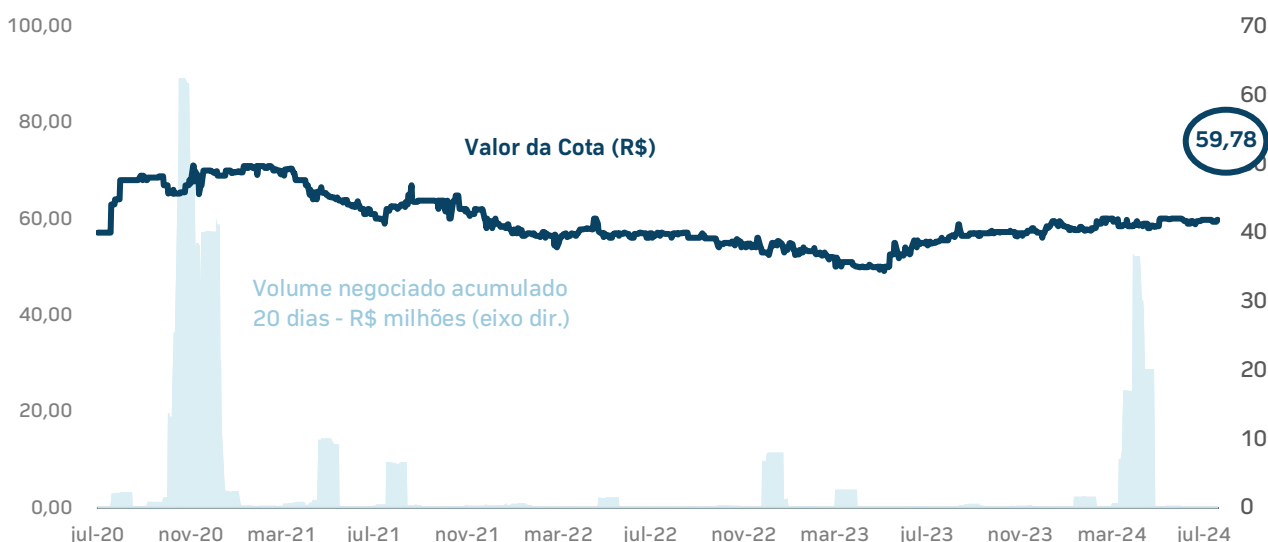
Fonte: Hedge / B3/Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 59,78, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 836 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 57,47. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 89% dos pregões.

Negociação B3	julho-24	2024	12 meses
Presença em pregões	91%	88%	89%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,05	39,24	40,41
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	4,79%	4,94%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



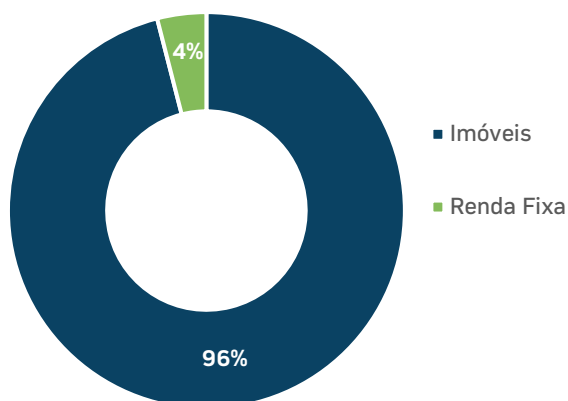
Fonte: Hedge / B3 / Economática.

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.

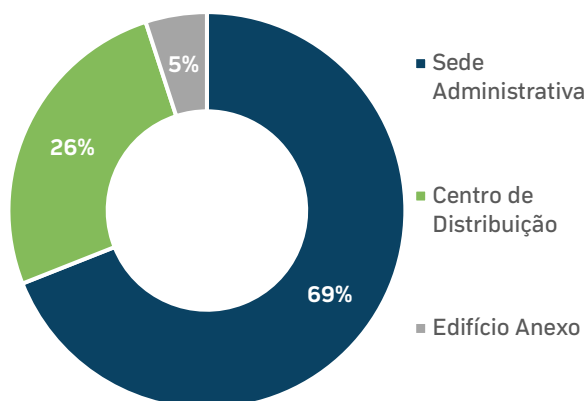
DIVERSIFICAÇÃO

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 4% da carteira, estavam 65% investidos em LCIs.

No mês de julho venceram duas LCIs no montante total de R\$ 20.997.563,60.

Diversificação de Letra de Crédito Imobiliário (LCI)

Emissor	Data Compra	Vencimento	Valor da Compra	Valor na Curva
Caixa Econômica	28/09/2023	26/09/2024	2.000.000,00	2.177.105,19
Caixa Econômica	31/01/2024	17/01/2025	2.005.044,02	2.104.250,42
Caixa Econômica	31/01/2024	27/01/2025	2.000.000,00	2.100.012,77
Caixa Econômica	31/01/2024	27/01/2025	10.000.000,00	10.505.346,30
Caixa Econômica	11/07/2024	26/03/2026	4.102.570,53	4.124.163,24
Total			20.107.614,55	21.010.877,92

Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

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

Fonte: Hedge.

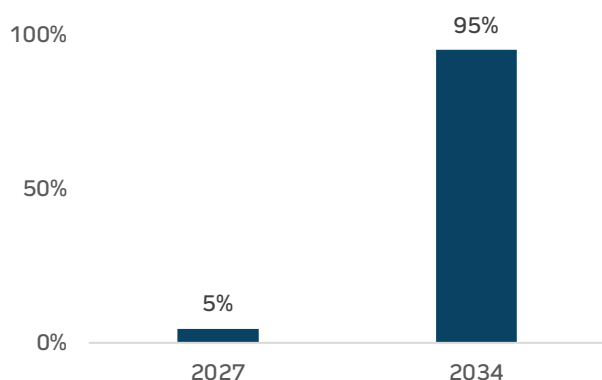
LOCATÁRIOS

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

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

TÉRMINO DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

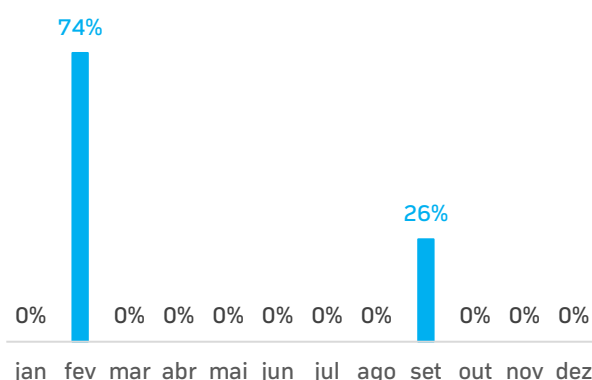


Fonte: Hedge.

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

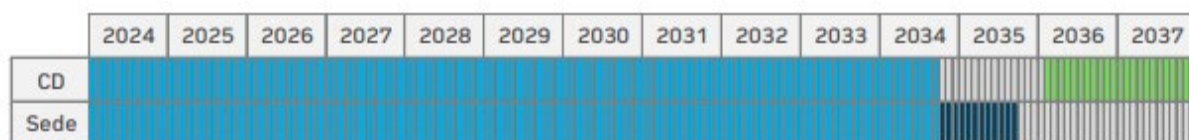
O contrato de locação atípico (BTS) foi firmado em 21/12/2010 com previsão de entrega das chaves em 30/09/2011 para o Centro de Distribuição (com entrega parcial em 31/05/2011) e em 31/01/2013 para a Sede Administrativa.

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.



Pagamento de Aluguel



Prorrogação de Pagamento de Aluguel



Carência



Renovação



Fonte: Hedge.



O contrato de locação atípico possui previsão de direito à renovação, a favor da locatária, desde que respeitado aviso prévio de 180 dias, podendo o contrato ser renovado por igual período de 15 anos por duas vezes. O valor de aluguel deverá ser definido com base em laudos elaborados por três empresas de consultoria imobiliária a serem contratadas.

Além disso, ao término da vigência, a locatária possui opção de compra (total ou parcial) mediante aviso prévio entre 360 e 180 dias do término. O preço da transação deverá ser determinado com base em laudos elaborados por três empresas de consultoria imobiliária a serem contratadas.

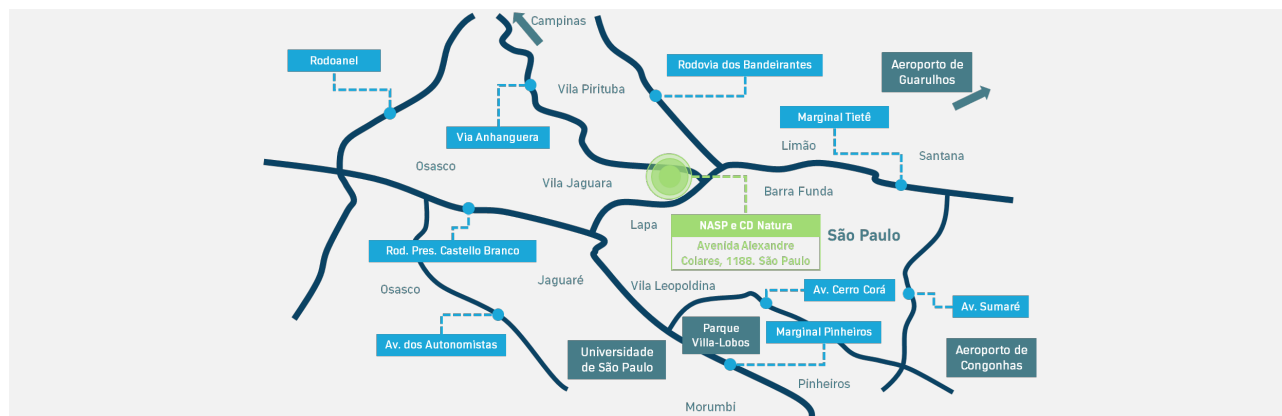
Por fim, a rescisão antecipada do contrato poderá ser realizada mediante aviso prévio de 30 dias e pagamento do fluxo remanescente previsto para todo o período locatício, além de multa correspondente a 25% do valor do aluguel vigente.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

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		

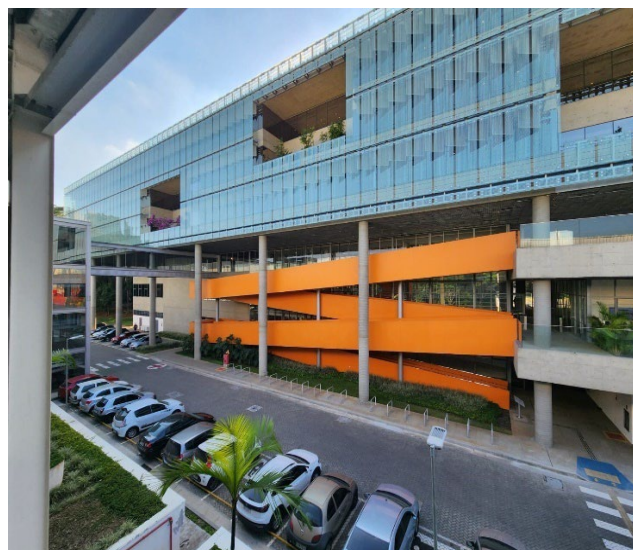
SOBRE O ATIVO

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 **20 de junho de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que será realizada uma oferta pública de distribuição secundária, com intermediação da Administradora ("Coordenador Líder"), de cotas de emissão do Fundo, todas de titularidade de determinados cotistas do Fundo identificados no Contrato de Distribuição ("Ofertantes"), sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160 de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160" e "Oferta Secundária", respectivamente). Serão ofertadas, inicialmente, até 3.334.000 (três milhões, trezentas e trinta e quatro mil) cotas de titularidade dos Ofertantes ("Cotas Ofertadas"), ao preço de R\$ 59,50 (cinquenta e nove reais e cinquenta centavos) por Cota Ofertada ("Preço por Cota"), o qual será atualizado mensalmente, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), a partir da data da primeira integralização e assim sucessivamente ("Valor Atualizado da Cota Ofertada"), perfazendo o montante, inicialmente, de até R\$ 198.373.000,00 (cento e noventa e oito milhões, trezentos e setenta e três mil reais) ("Montante Total da Oferta Secundária"), que será corrigido conforme o Valor Atualizado da Cota Ofertada, sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida), observado que a Oferta Secundária será destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores").

Em **17 de junho de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., resultando em valor 0,46% superior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação positiva de aproximadamente 0,46% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

Em **07 de junho 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que a Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") do Fundo, convocada em atendimento à solicitação de Marcelo Pereira Lopes de Medeiros, Marcelo Pinto Duarte Barbara, Tulio Silva Ribeiro, Frederico Paulo Albarran e Eduardo Balestrero Thiele, na qualidade de detentores, em conjunto, de 19,52% (dezenove inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotistas Solicitantes") e realizada por meio de consulta formal aos cotistas encerrada na presente data, aprovou a substituição da RB Capital Asset Management Ltda., com sede na Av. Brig. Faria Lima, nº 4.440, 11º andar - parte, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.981.934/0001-09 ("Gestor") pela Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo ("Hedge Gestão"). A efetiva substituição se dará a partir da abertura dos mercados do dia 9 de junho de 2023.

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. 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