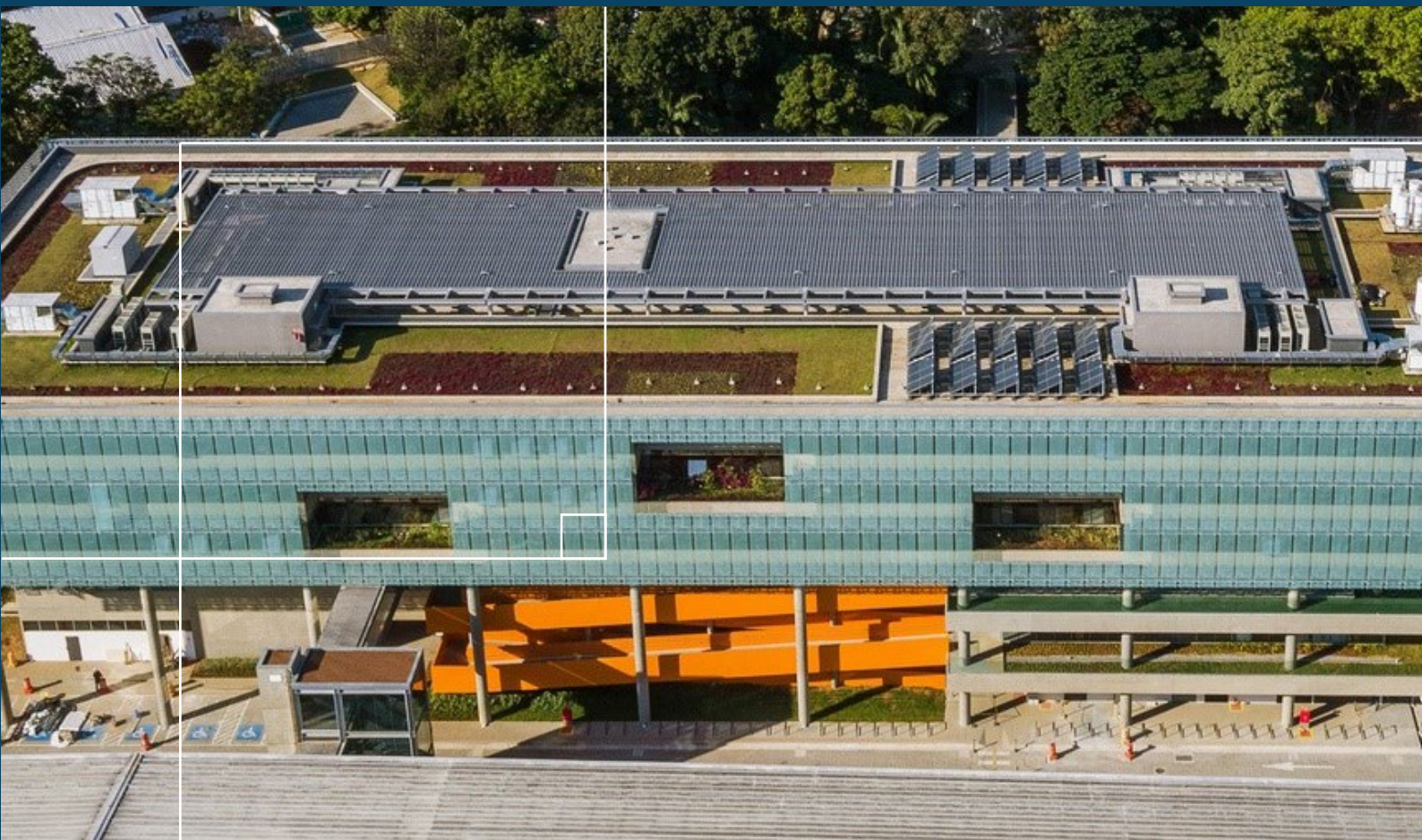


# Parque Anhanguera FII

## PQAG11



OUTUBRO DE 2025

# Relatório Gerencial

<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	<b>3</b>
INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>6</b>
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	<b>9</b>
PARQUE ANHANGUERA	<b>12</b>
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	<b>14</b>
DOCUMENTOS	<b>15</b>



## OBJETIVO DO FUNDO

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

## INFORMAÇÕES GERAIS

### COTA PATRIMONIAL

**R\$ 55,43**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 55,12**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 771,2 mi**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**460**

### QUANTIDADE DE COTAS

**13.991.890**

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Outubro de 2010

### ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,20% ao ano sobre PL

### TAXA DE PERFORMANCE

Não há

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PQAG11

### TIPO ANBIMA

Tijolo Desenvolvimento Gestão Ativa – Logística

### PRAZO

Indeterminado

### PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

## FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



### Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).



## PRINCIPAIS DESTAQUES

### ENGENHARIA E OPERAÇÃO

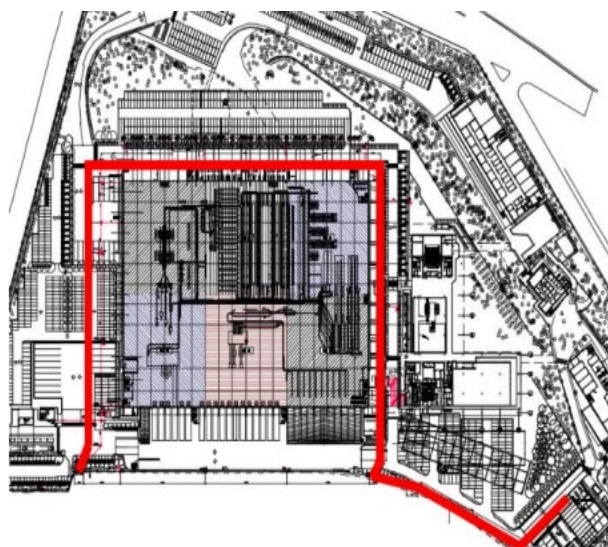
A equipe de gestão do Fundo acompanha ações do dia a dia da administração da Natura, dando todo o suporte técnico tanto para a conservação do imóvel, em questões de manutenção corretiva, quanto para aprovação de benfeitorias.

Com auxílio da construtora responsável pela construção da Sede e da própria locatária, foi traçado o histórico das questões relacionadas à 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 este processo.

Em outubro de 2024, a locatária reportou recorrentes vazamentos na rede principal de combate a incêndio. Após uma investigação conduzida por uma consultoria especializada, a causa provável identificada foi a oxidação das tubulações, possivelmente decorrente de falhas na execução da proteção das redes enterradas quando da construção do empreendimento. Diante das informações, o Fundo contratou uma consultoria para a apresentação de um projeto de manutenção corretiva e em paralelo iniciou o contato com a construtora responsável pela obra para discussão técnica quanto à garantia da construção.



Rede principal de incêndio danificada.



Falta de aderência na fita anticorrosiva.



Oxidação na tubulação.

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

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

Não há previsão de impacto na distribuição de rendimento do Fundo, uma vez que ao final do mês de janeiro de 2025, o Fundo totalizava aproximadamente R\$ 5MM de resultado acumulado de períodos anteriores. Assim, as adequações mencionadas, cuja contratação totaliza até o momento aproximadamente R\$ 3MM, irão consumir parte deste resultado.

No mês de agosto, a instaladora contratada fez a entrega final dos serviços, com a realização de testes, comissionamento, recomposições e acabamentos, estando, portanto, a nova rede 100% em funcionamento



Recomposições de sinalização horizontal.



Ainda, encontra-se em curso o processo de estudos confirmatórios destinados à validação do diagnóstico da causa raiz da ocorrência, visando esclarecer as responsabilidades e estabelecer, mediante consenso, os direcionamentos subsequentes.



## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,48 por cota referente ao mês de outubro de 2025, considerando as 13.991.890 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de novembro de 2025, aos detentores de cotas em 30 de outubro 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 73% da receita imobiliária total contratada pelo Fundo. No mês de outubro de 2025 o Fundo recebeu o aluguel anual referente ao Centro de Distribuição, equivalente a 27% da receita imobiliária total contratada pelo Fundo. Para alocação mais eficiente do caixa do Fundo, foram adquiridas Letras de Crédito Imobiliária (LCI) de acordo com as características apresentadas na seção Carteira de Investimentos.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas dos imóveis. A tabela abaixo demonstra a composição de resultado do Fundo no mês e acumulado no semestre (em R\$ e em R\$/Cota).

Na sequência, apresentamos a composição de resultado operacional aberta mensalmente dos últimos 3 meses. Os rendimentos das LCI são auferidos quando há o pagamento dos juros remuneratórios dos títulos, no caso, quando do vencimento ou resgate antecipado, conforme o caso.

PQAG11	Outubro-25	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>6.797.750</b>	<b>0,49</b>	<b>26.927.005</b>	<b>0,48</b>
Receitas de Locação	6.797.750	0,49	26.927.005	0,48
<b>Outras Receitas</b>	<b>41.179</b>	<b>0,00</b>	<b>1.184.617</b>	<b>0,02</b>
Rendimento LCI	1.790	0,00	1.085.305	0,02
Fundos de Renda Fixa	39.389	0,00	99.313	0,00
<b>Total de Receitas</b>	<b>6.838.929</b>	<b>0,49</b>	<b>28.111.622</b>	<b>0,50</b>
Despesas Operacionais	(153.631)	(0,01)	(641.109)	(0,01)
Despesas Imobiliárias	(41.233)	(0,00)	(1.971.142)	(0,04)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(194.864)</b>	<b>(0,01)</b>	<b>(2.612.251)</b>	<b>(0,05)</b>
<b>Resultado Total</b>	<b>6.644.065</b>	<b>0,47</b>	<b>25.499.370</b>	<b>0,46</b>
<b>Rendimento PQAG</b>	<b>6.716.107</b>	<b>0,48</b>	<b>26.444.672</b>	<b>0,47</b>

Fonte: Hedge.

Fluxo de Caixa Operacional	agosto-25	setembro-25	outubro-25
Receitas de Locação	6.709.751	6.709.751	6.797.750
Rendimento LCI	418.123	532.936	1.790
Fundo de Renda Fixa	8.847	11.469	39.389
<b>Total de Receitas</b>	<b>7.136.722</b>	<b>7.254.156</b>	<b>6.838.929</b>
Despesas do Fundo	(160.393)	(186.509)	(153.631)
Despesas Imobiliárias	(729.825)	(221.628)	(41.233)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(890.217)</b>	<b>(408.137)</b>	<b>(194.864)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>6.246.505</b>	<b>6.846.019</b>	<b>6.644.065</b>
Rendimento Distribuído	6.576.188	6.576.188	6.716.107
<b>R\$/Cota Médio</b>	<b>0,47</b>	<b>0,47</b>	<b>0,48</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 98,1% em LCI e 1,9% em Fundo de Renda Fixa.

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

Disponibilidade de Caixa	agosto-25	setembro-25	outubro-25
Caixa + Fundo RF	1.024.563	103.433	812.034
Recebimento de Aluguel	-	-	22.025.285
Aquisição LCI	-	-	(18.763.358)
Amortização LCI	6.118.301	7.148.518	3.381.679
Outras Receitas	426.971	544.405	41.179
Benfeitorias	-	-	-
Total de Despesas	(890.217)	(408.137)	(194.864)
Pagamento de Rendimento	(6.576.185)	(6.576.185)	(6.576.185)
<b>Caixa + Fundo RF</b>	<b>103.433</b>	<b>812.034</b>	<b>725.770</b>
Posição LCIs	28.164.957	20.752.906	37.398.229
<b>Disponibilidade Total</b>	<b>28.268.390</b>	<b>21.564.940</b>	<b>38.124.000</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%.

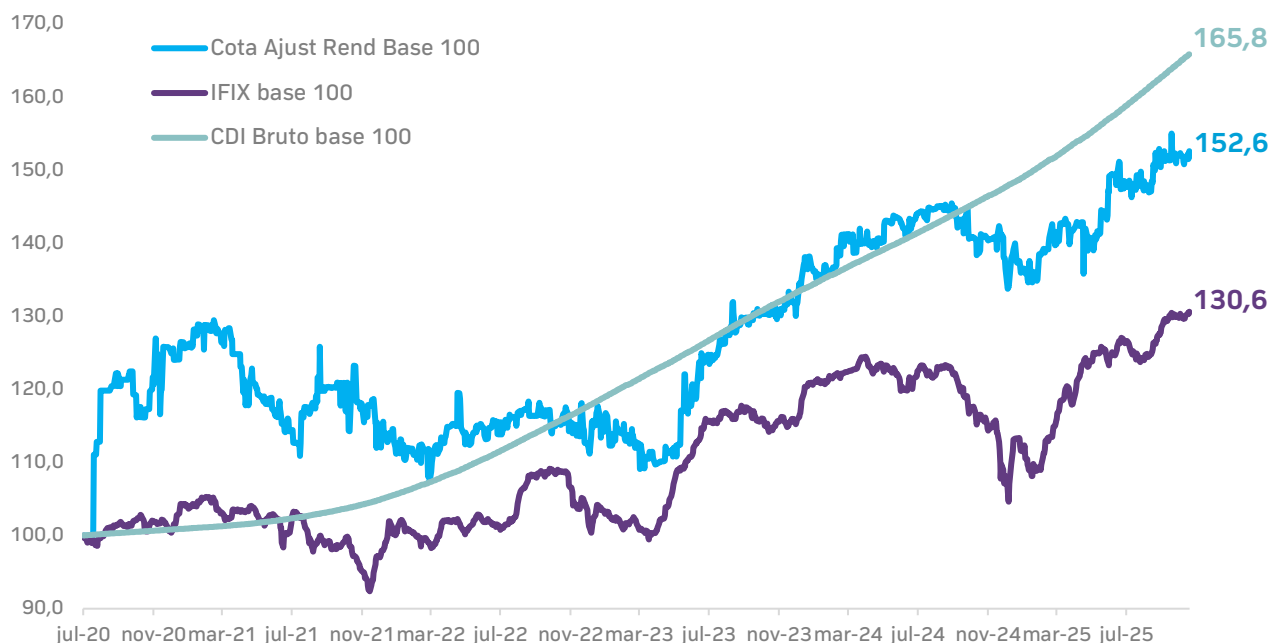
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo). A renda acumulada 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\$)	outubro-25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	56,99	56,49	57,47	57,05
Renda Acumulada	0,8%	8,3%	9,7%	46,5%
Ganho de Capital Líq.	-3,3%	-2,4%	-4,1%	-3,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,5%	6,1%	6,0%	54,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-24,0%	7,4%	6,0%	8,5%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>-</b>	<b>61,8%</b>	<b>51,7%</b>	<b>100,6%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-2,5%</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,7%</b>	<b>43,2%</b>
IFIX	0,1%	15,3%	12,1%	30,6%
<b>% do IFIX</b>	<b>-</b>	<b>38%</b>	<b>47%</b>	<b>141%</b>

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).



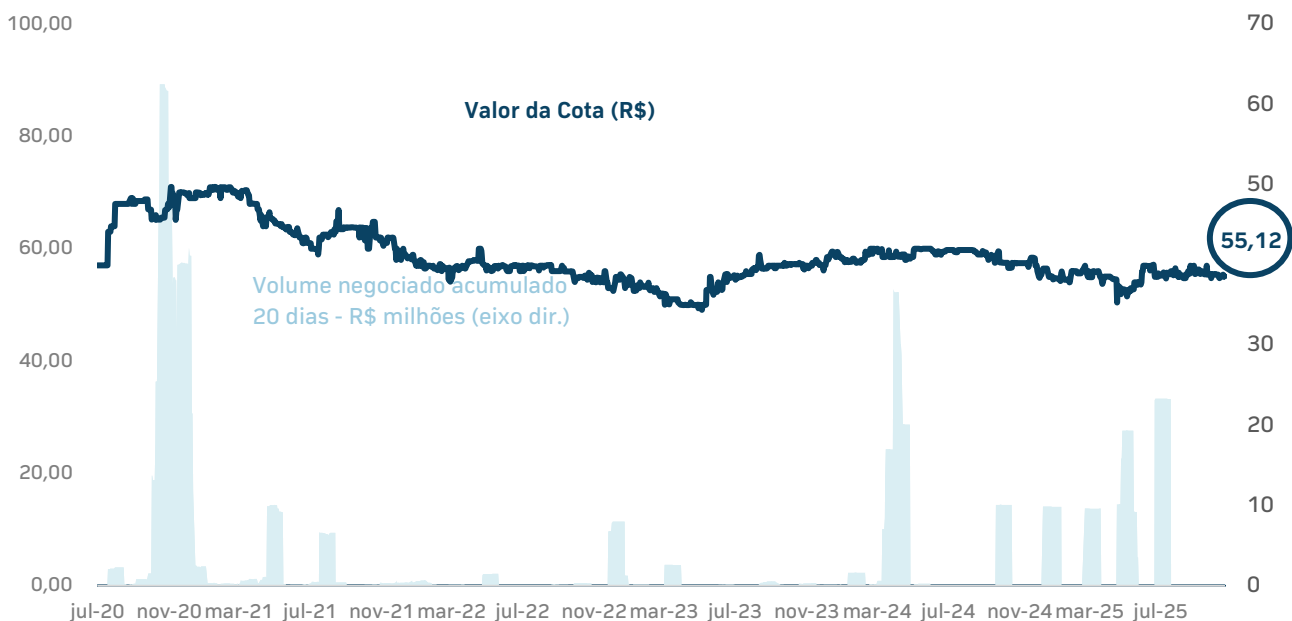
Fonte: Hedge / B3/Economática.

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 55,12, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 771,2 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 55,43. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 84% dos pregões.

Negociação B3	outubro-25	2025	12 meses
Presença em pregões	83%	83%	84%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,09	52,51	62,41
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	7,00%	8,26%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



Fonte: Hedge / B3 / Economática.

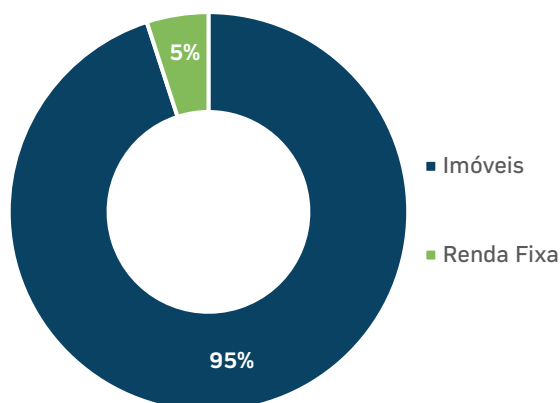


## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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.

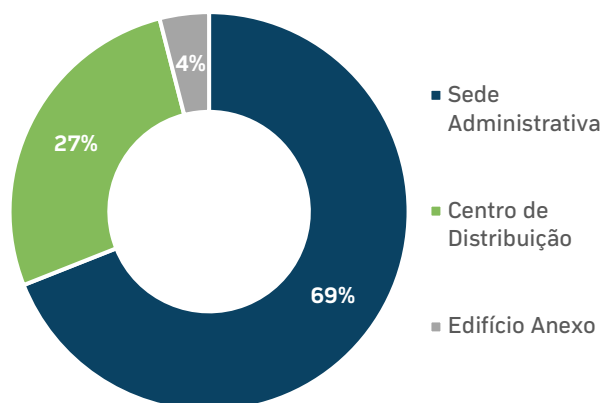
### DIVERSIFICAÇÃO

#### Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

#### Empreendimento (% da Receita Imobiliária)



Fonte: Hedge.

No mês de outubro de 2025, o locatário efetuou o pagamento do aluguel anual referente ao Centro de Distribuição. Com objetivo de melhor alocação do caixa dessas receitas, o Fundo realizou o investimento em LCIs, conforme tabela consolidada abaixo. No fechamento do mês, os ativos que compõem os investimentos em renda fixa, equivalente a cerca de 5% da carteira, estavam 98,1% investidos em LCIs.

No mês de outubro, houve a compra de 2 LCIs.

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

Emissor	Data Compra	Vencimento	Valor da Compra	Valor Atual
Caixa Econômica	07/01/2025	07/01/2026	5.000.000,00	5.556.487,04
Caixa Econômica	27/01/2025	18/01/2027	10.000.000,00	11.039.182,80
Caixa Econômica	27/01/2025	18/01/2027	4.000.000,00	4.411.129,11
Caixa Econômica	02/10/2025	28/09/2026	3.381.678,96	3.613.728,16
Banco ABC	03/10/2025	29/09/2026	12.000.000,00	12.777.702,38
<b>Total</b>			<b>34.381.678,96</b>	<b>37.398.229,49</b>

Fonte: Hedge.

### CARTEIRA DE IMÓVEIS

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

Fonte: Hedge.

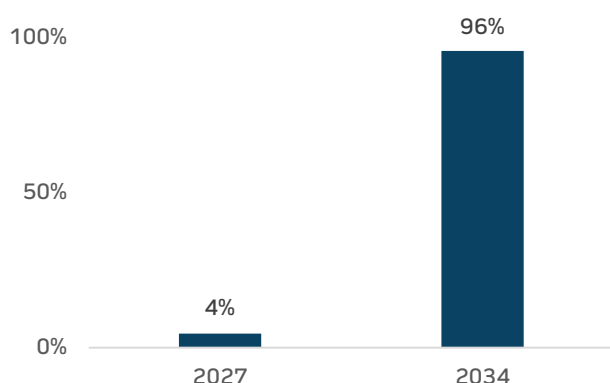
## LOCATÁRIOS

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)

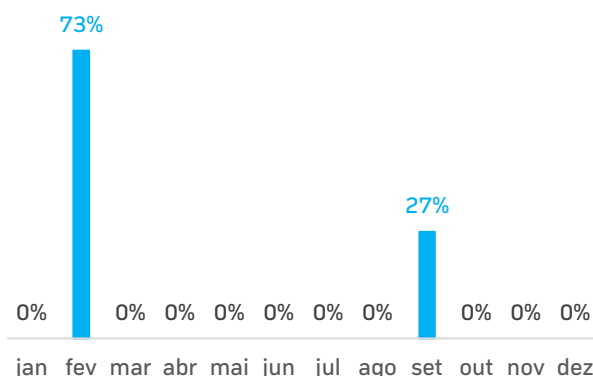


Fonte: Hedge.

### 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.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
CD														
Sede														

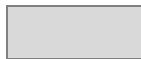
**Pagamento de Aluguel**



**Prorrogação de Pagamento de Aluguel**



**Carência**



**Renovação**



Fonte: Hedge.

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

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

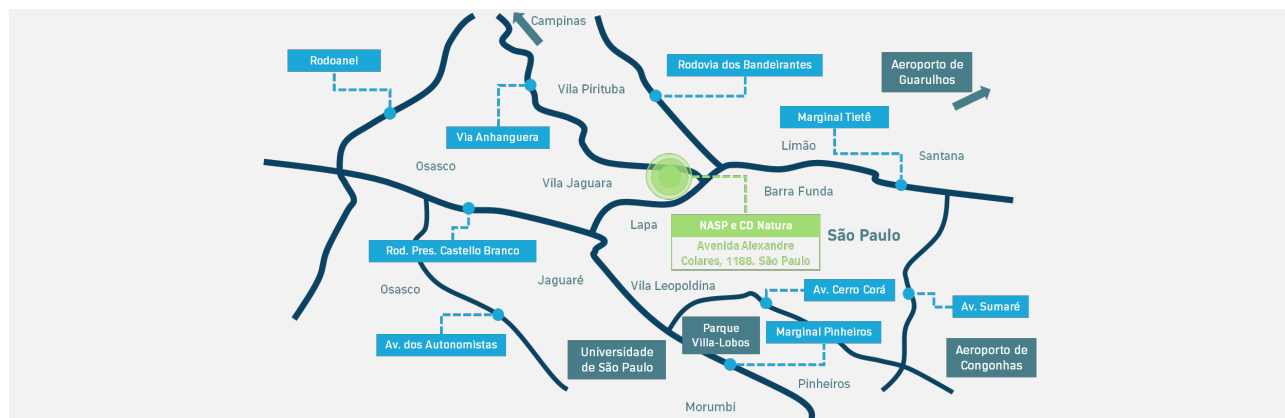
Por fim, a rescisão antecipada do contrato poderá ser realizada mediante aviso prévio de 30 dias e pagamento do fluxo remanescente previsto para todo o período locatício, além de multa correspondente a 25% do valor do aluguel vigente.

## PARQUE ANHANGUERA

### NASP NATURA

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

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

	Sede Administrativa	Edifício Anexo	Centro de Distribuição
Endereço	Avenida Alexandre Colares, 1188 – Parque Anhanguera. São Paulo – SP.		
Ano de entrega	2016	2017 (retrofit)	2013
Área do terreno	112 mil m <sup>2</sup>		
Área construída	27.522,72 m <sup>2</sup>	5.136,54 m <sup>2</sup>	32.276,98 m <sup>2</sup>
Certificações	LEED GOLD		LEED GOLD
Pé direito livre	2,75 m	2,75 m	12 m
Número de vagas	1.824 no total		

### SOBRE O ATIVO

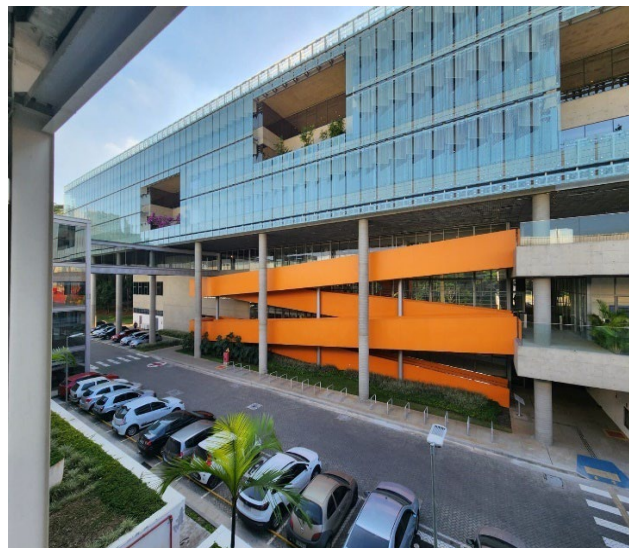
Situado às margens da Rodovia Anhanguera e a 1km da Marginal Tietê, o imóvel possui uma localização única, inserido no contexto urbano da cidade de São Paulo, em uma zona adensada e com boa infraestrutura viária e de serviços, além de estar posicionado na entrada da cidade, região estratégica para distribuição e com forte demanda para o last mile. Com classificação AAA, atende aos mais modernos critérios do mercado. O ativo também se encontra próximo (22km) da fábrica da Natura em Cajamar, SP, o que o torna ainda mais estratégico para sua logística e distribuição.

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

No total do complexo são quase 65 mil m<sup>2</sup> de área construída entre a Sede Administrativa e Centro de Distribuição, que contam com uma arquitetura que procura externar os princípios que fundamentam, regem e conduzem as ações da empresa: sustentabilidade, inovação, compromisso socioambiental e transparência.



## FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Dal Pian Arquitetos e Hedge.

## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **24 de outubro de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, 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 31,19% (trinta e um inteiros e dezenove centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais Cotistas vinculados e/ou conflitados não exerceram direito de voto, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"). Em relação à Ordem do Dia, os Cotistas deliberaram pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2025. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 0,00002% (dois centésimos de milésimo por cento) de votos favoráveis e 0,00411% (quatrocentos e onze centésimos de milésimos por cento) de abstenções.

Em **24 de setembro de 2025**, 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, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 24 de outubro de 2025 ("Consulta Formal"), 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 2025.



## DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações  
Financeiras 2025](#)[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)**