

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado pela Hedge Investments
Distribuidora de Títulos e Valores

Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2021



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o período de 22 de outubro de 2020 (data de transferência de administrador) à 30 de junho de 2021	9

Relatório do auditor independente sobre as contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar
Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 22 de outubro de 2020 (data de transferência de administrador) à 30 de junho de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2021, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 22 de outubro de 2020 (data de transferência de administrador) à 30 de junho de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para rendas, as quais estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. Em 30 de junho de 2021, o valor justo desses investimentos era de R\$ 805.000, o equivalente a 101,17% do Patrimônio Líquido no Fundo. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula do imóvel; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão da do laudo a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** concordância com a conclusão dos especialistas envolvidos para revisão do valor justo dos ativos em carteira; **(v)** recálculo do contrato para receitas de aluguel e; **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação das propriedades para investimento no exercício são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Ênfase

Apresentação das demonstrações contábeis do Fundo

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 23 de outubro de 2020 à 30 de junho de 2021, comparativamente ao período de 1º de janeiro de 2020 à 22 de outubro de 2020, em razão da transferência de administração e a alteração do exercício social do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

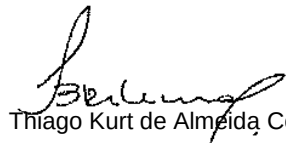
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2021



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Balço patrimonial em 30 de junho de 2021 e 22 de outubro de 2020 (data de transferêcia deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota explicativa	30/06/2021	% PL	22/10/2020	% PL	Passivo	Nota explicativa	30/06/2021	% PL	22/10/2020	% PL
Circulante		27.871	3,50	22.585	2,91	Circulante		37.162	4,67	16.358	2,11
Disponibilidades		1	0,00	231	0,03	Rendimentos a distribuir	8	5.176	0,65	-	-
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	12.636	1,59	22.341	2,88	Provisões e contas a pagar		31.986	4,02	16.358	2,11
Cotas de Fundos de Investimento		12.636	1,59	22.341	2,88	Adiantamento de aluguéis	7	31.576	3,97	16.059	2,07
Outros valores a receber		6	0,00	13	0,00	Comissão de fiança a pagar	18	214	0,03	214	0,03
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	4	15.228	1,91	-	-	Taxa de administração		127	0,02	66	0,01
Letras de Crédito Imobiliário - LCI		15.228	1,91	-	-	Outras despesas		69	-	19	-
Não Circulante		805.000	101,17	770.200	99,20	Patrimônio líquido		795.709	100,00	776.427	100,00
Investimentos		805.000	101,17	770.200	99,20	Cotas integralizadas	9	519.982	65,35	519.982	66,97
Propriedades para investimento	5	805.000	101,17	770.200	99,20	Lucros acumulados		275.727	34,65	256.445	33,03
Avaliados pelo valor justo		805.000	101,17	770.200	99,20						
Total do ativo		832.871	104,67	792.785	102,11	Total do passivo		832.871	104,67	792.785	102,11

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do resultado do período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	23/10/2020 a 30/06/2021	01/01/2020 a 22/10/2020
Composição do resultado do período			
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	7	31.479	16.845
Ajuste ao valor justo	5	34.800	259.678
Custo de aquisição de imóvel para renda		(1.189)	-
Despesa com imóvel para renda		(7)	(559)
Resultado líquido de propriedades para investimento		65.083	275.964
Ativos financeiros de natureza imobiliária		28	-
Rendimento de Letras de Crédito Imobiliário - LCI		28	-
Outros ativos financeiros		308	94
Receitas com cotas de fundos de renda fixa		308	94
Outras despesas/receitas		(1.234)	(556)
Taxa de administração	6 e 14	(1.036)	(352)
Auditoria	14	(117)	(54)
Taxa de fiscalização CVM	14	(49)	(15)
Demais despesas		(32)	(135)
Lucro líquido do período		64.185	275.502

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019		69.059	-	(2.524)	-	66.535
Cotas integralizadas	9	450.923		-		450.923
Resultado de cotas por transferência				(782)		(782)
Distribuição de resultado no período	8	-			(15.741)	(15.741)
Custos de emissão de cotas		-	(10)			(10)
Lucro líquido do período		-		275.502		275.502
Saldos em 22 de outubro de 2020		519.982	(10)	272.196	(15.741)	776.427
Custos de emissão de cotas		-	10			10
Distribuição de resultado no período	8				(44.913)	(44.913)
Lucro líquido do período		-	-	64.185		64.185
Saldos em 30 de junho de 2021		519.982	-	336.381	(60.654)	795.709

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	23/10/2020 a 30/06/2021	01/01/2020 a 22/10/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de renda de aluguéis		46.995	18.905
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		308	-
Pagamento certificados de recebíveis imobiliários		-	(431.393)
Recebimento de juros e produto da venda de TVM		-	94
Pagamento de despesa de manutenção com imóvel para renda		(4)	(306)
Pagamento de taxa de administração		(975)	(299)
Outras despesas e receitas operacionais		(218)	552
Caixa líquido das atividades operacionais		46.106	(412.447)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Custo de aquisição de imóveis para renda		(1.104)	-
Aquisição de Letras de Crédito Imobiliário - LCI		(15.200)	-
Caixa líquido das atividades de investimentos		(16.304)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas	9	-	450.141
Rendimentos pagos	8	(39.737)	(17.948)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(39.737)	432.193
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(9.935)	19.746
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		22.572	2.826
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		12.637	22.572
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(9.935)	19.746

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas atividades em 31 de março de 2011, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a investidores qualificados e, após registro de prospecto nos termos da regulamentação aplicável, também poderão investir no Fundo investidores em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio da aquisição, construção, expansão e/ou reforma do imóvel objeto das matrículas nº 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300, todas do 16º Registro de imóveis se São Paulo/SP, visando o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário composto de centros de distribuição e logística para exploração comercial, inclusive bens e direitos a ele relacionados, para posterior alienação, locação ou arrendamento.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 21.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e com as disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021, comparativamente ao período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020, em razão da transferência de administração e a alteração do exercício social do Fundo, conforme mencionado na nota explicativa nº 22.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2021.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.

Mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de receber fluxos de caixa contratuais, e são ajustados pelas provisões de perdas esperadas.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa.

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

(i) Letras de Crédito Imobiliário (LCI).

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

c. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(v) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas diariamente pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador.

(vi) Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(vii) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

d. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

e. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

(i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

f. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

(ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3(d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 6.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	<u>30/06/2021</u>	<u>22/10/2020</u>
Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo - Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	12.636	-
Petra Liquidez Fundo de Investimento Referenciado DI Longo Prazo	-	22.341

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação da taxa SELIC.

O Petra Liquidez Fundo de Investimento Referenciado DI Longo Prazo - CNPJ 17.000.151/0001-42, é administrado pelo Banco Finaxis S.A. O objetivo do Fundo é buscar rentabilidade que acompanhe 100% da variação do CDI.

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

De caráter imobiliário

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Título	Emissor	Vencimento	Cupom de Juros	Indexador	Valor contábil em 30/06/2021	Valor contábil em 22/10/2020
LCI	Banco Santander S.A.	13/09/2021	100%	CDI	15.228	-

As movimentações de LCI ocorridas ao longo do período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 podem ser assim demonstradas:

	<u>23/10/2020 a</u> <u>30/06/2021</u>
Saldo inicial	-
Aquisição de LCI	15.200
Rendimento de LCI	28
Saldo final	15.228

5 Propriedade para investimento

O valor justo da propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., emitido em junho de 2021, suportado pelas seguintes principais estimativas:

	<u>30/06/2021</u>
Método adotado	capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado
Taxa de desconto	8,00% ao ano
Taxa de capitalização	7,50% ao ano
Período de análise	10 anos

A Colliers Internacional é uma empresa de gestão de investimentos e serviços profissionais diversificados com sede no Canadá, possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2019	510.522
Ajuste de avaliação a valor justo	259.678
Saldo em 22 de outubro de 2020	770.200
Ajuste de avaliação a valor justo	34.800
Saldo em 30 de junho de 2021	805.000

Descrição

O imóvel está localizado na Avenida Alexandre Colares, nº 1.188, na cidade e Estado de São Paulo. O empreendimento é composto por um prédio administrativo, centro de distribuição e edifício anexo, com total de 63.605m² de área.

O empreendimento encontra-se segurado quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

6 Encargos e taxa de administração

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,20% (dois décimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No período findo em 30 de junho de 2021, foi apropriada a importância de R\$ 1.036 (R\$ 352 no período de 1º de janeiro a 22 de outubro de 2020) a título de taxa de administração.

7 Adiantamentos de aluguéis

Em 30 de junho de 2021, o Fundo possui o montante de R\$ 31.576 referente a adiantamento de aluguéis (R\$ 16.059 em 22 de outubro de 2020).

No período findo em 30 de junho de 2021, o Fundo auferiu o montante de R\$ 31.479 a título de receita de aluguéis (R\$ 16.845 no período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020).

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>01/01/2021 a</u> <u>30/06/2021</u>	<u>01/01/2020 a</u> <u>31/12/2020</u>
Distribuição de rendimentos		
Caixa líquido das atividades operacionais no período	46.355	(412.447)
Pagamento certificados de recebíveis imobiliários	-	431.393
Adiantamento de aluguéis	(15.635)	11.748
Base cálculo	30.720	30.694
Resultado mínimo a distribuir no período - 95%	29.184	29.159
Rendimentos apropriados no período	30.222	30.432
Pagamento no período (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao período anterior	4.897	2.208
Rendimentos referentes ao resultado auferido no período	25.045	25.535
Total pago no período	29.942	27.743
Saldo de rendimentos do período a distribuir	5.177	4.897

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

9 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 30 de junho de 2021 o patrimônio líquido está dividido por 13.991.890 cotas (1.399.189 cotas em 22 de outubro de 2020), com valor unitário de R\$ 56,869311 (R\$ 554,912355 em 22 de outubro de 2020), totalizando R\$ 795.709 (R\$ 776.427 em 22 de outubro de 2020).

Em 5 de outubro de 2020, Assembleia Geral Extraordinária deliberou o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 4 de novembro de 2020, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento passaram a ser negociadas a partir de 5 de novembro de 2020 e são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

10 Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas.

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deve ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Não houve amortização de cotas do Fundo durante o exercício.

11 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

12 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, desde 13 de julho de 2020, sob o código PQAG11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação
30/11/2020	70,00
31/12/2020	70,00
29/01/2021	71,00
26/02/2021	70,96
31/03/2021	68,00
30/04/2021	65,42
31/05/2021	63,75
30/06/2021	61,00

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período findo em 30 de junho de 2021 (apurada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de 8,39% (83,68% no período findo em 22 de outubro de 2020).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período de 30 de junho de 2021 (apurado considerando-se rendimentos apropriados no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de 5,87% (4,78% no período findo em 22 de outubro de 2020).

14 Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2021		22/10/2020	
	Valores	%	Valores	%
Taxa de administração	1.036	0,14	352	0,05
Auditoria e custódia	117	0,02	54	0,00
CVM	49	0,00	15	0,00
Demais despesas	32	0,00	135	0,02
Total de despesas	1.234	0,16	566	0,07

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período findo em 30 de junho de 2021, no valor de R\$ 764.924 (em R\$ 329.215 no período findo em 22 de outubro de 2020).

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

15 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável bem como o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

Dos cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- (i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- (ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela Administradora.

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

18 Partes relacionadas

Durante o período findo em 30 de junho de 2021, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 6.

Em 30 de junho de 2021 o Fundo possui montante a pagar à RB Capital Realty S.A., contratante da carta de fiança referente ao projeto Natura – Sede junto ao Itaú Unibanco S.A., cujo custo devido pelo Fundo é de R\$ 214 (R\$ 214 em 22 de outubro de 2020).

19 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	30/06/2021			Consolidado Saldo total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos				
Cotas de Fundos de Investimento	-	12.636	-	12.636
Propriedade para Investimento	-	-	805.000	805.000
Total do ativo	-	12.636	805.000	817.636

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	22/10/2020			Consolidado Saldo total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos				
Cotas de Fundos de Investimento	-	22.341	-	22.341
Propriedade para Investimento	-	-	770.200	770.200
Total do ativo	-	22.341	770.200	792.541

Em 30 de junho de 2021 e em 22 de outubro de 2020 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 Riscos de mercado

20.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

20.1.2 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

20.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

20.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

20.1.5 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

20.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

20.2.1 *Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo*

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

20.2.2 *Risco de desvalorização do imóvel*

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

20.2.3 *Riscos relativos às receitas mais relevantes*

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

20.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

20.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

20.3 Riscos relativos ao Fundo

20.3.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

20.3.2 *Desempenho passado*

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

20.3.3 *Risco tributário*

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

20.3.4 Gerenciamento de riscos

a) Risco de crédito

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

b) Risco de liquidez

A administradora possui políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração consigam honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

c) Risco de mercado

A administradora possui políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de stress e *expected shortfall*. Para fundos de investimento que alocam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorra sua participação em empreendimentos imobiliários, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

d) Risco operacional

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

21 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.978.943/0001-72

Administradora: hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 23 de outubro de 2020 a 30 de junho de 2021 e período de 1º de janeiro de 2020 a 22 de outubro de 2020 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

22 Alterações estatutárias

Em 5 de outubro de 2020, Assembleia Geral Extraordinária aprovou a substituição da administradora do Fundo, a Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com a consequente alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, nos capítulos relativos aos prestadores de serviços, dados cadastrais, forma de divulgação de informações, público alvo, definição de resultado, assembleias gerais, taxa de administração e fatores de riscos, a alteração do encerramento do exercício social do Fundo, de 31 de dezembro para 30 de junho; a alteração da denominação do Fundo, que passará a ser “Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário”; e a adequação do Regulamento do Fundo ao padrão do novo administrador, com efetivação a partir de 23 de outubro de 2020.

Em 5 de outubro de 2020, Assembleia Geral Extraordinária deliberou o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 4 de novembro de 2020, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento passaram a ser negociadas a partir de 5 de novembro de 2020 e são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

O Comunicado ao mercado divulgado em 09 de dezembro de 2020 informou a alteração do público-alvo do Fundo e permitir a negociação das cotas entre investidores em geral, e não mais apenas entre investidores qualificados.

23 Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes após o encerramento de exercício findo em 30 de junho de 2021.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Maria Cecília Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável