



Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)
(Administrado pela BEM - Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações contábeis em
30 de junho de 2025
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora
Parking Partners Fundo de Investimento
Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM - Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

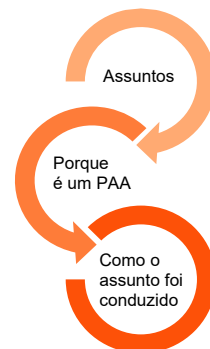
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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 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 conforme 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.





Parking Partners Fundo de Investimento
Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM - Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3(e) e 5) O Fundo possui investimentos representados, substancialmente, por propriedade para investimento registrada ao valor justo. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento é obtida com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo da propriedade para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desse investimento foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo da propriedade para investimento. Inspecionamos o laudo de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para a propriedade para investimento, utilizado como base para mensuração do valor justo. Com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo desse investimento do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 Administração 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



Parking Partners Fundo de Investimento
Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM - Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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

Responsabilidades 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 de uma 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 essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Barueri, 29 de setembro de 2025

PricewaterhouseCoopers

PricewaterhouseCoopers
 Auditores Independientes Ltda.
 CRC 2SP027083/F-3

Assinado por: WILIAN SHIGUEAKI TATEBE:21858637899
CPF: 21858637899
Data/Hora da Assinatura: 29 Setembro 2025 | 12:20 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC: SERASA RFB v5

Wilian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 21.500.514/0001-86

Administrado por: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.066.670/0001-00

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	30/06/2025	%PL	30/06/2024	%PL
CIRCULANTE	1.102	2,82	1.270	2,33
Títulos e valores mobiliários	935	2,39	768	1,41
Fundos de investimento - ICVM 555	935	2,39	768	1,41
Outros Créditos	167	0,43	502	0,92
Aluguéis	158	0,40	483	0,89
Outras rendas a receber	-	-	19	0,03
Outras valores a receber	3	0,01	-	-
Despesas antecipadas - CVM	6	0,02	-	-
NÃO CIRCULANTE	38.198	97,69	53.399	97,97
Propriedades para investimento	38.198	97,69	53.399	97,97
Imóveis para renda	38.198	97,69	53.399	97,97
TOTAL DO ATIVO	39.300	100,51	54.669	100,30
PASSIVO				
CIRCULANTE	197	0,51	169	0,31
Encargos a Pagar	36	0,10	35	0,06
Taxa de administração	12	0,04	35	0,06
Taxa de gestão	24	0,06	-	-
Provisão para pagamentos a efetuar	161	0,41	134	0,25
Auditoria e custódia	1	0,00	130	0,24
Outras despesas	-	-	4	0,01
Distribuição de rendimentos	160	0,41	-	-
TOTAL DO PASSIVO	197	0,51	169	0,31
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	39.103	100,00	54.500	100,00
Cotas integralizadas	49.913	127,64	49.913	91,58
(-) Amortização de cotas	(7.082)	(18,11)	(7.082)	(12,99)
Prejuízos/Lucros acumulados	(5.361)	(13,71)	10.036	18,41
Reservas de contingências	1.633	4,18	1.633	3,00
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	39.300	100,51	54.669	100,31

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 21.500.514/0001-86

Administrado por: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.066.670/0001-00

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

Valores em Milhares de Reais

	Período de 05 de junho de 2025 a 30 de junho de 2025	Período de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025	30/06/2024
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	228	1.911	2.307
Ajuste ao valor justo	-	(15.201)	(7.370)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	228	(13.290)	(5.063)
Outros Ativos Financeiros	8	86	75
Rendas de aplicação em fundos de investimentos	8	86	75
Outras Despesas	(28)	(509)	(556)
Despesas com taxa de administração	(9)	(410)	(423)
Despesas com taxa de gestão	(24)	-	-
Despesas com auditoria e custódia	(1)	(46)	(68)
Despesa de serviços técnicos especializados	-	(9)	(15)
Taxa de fiscalização da CVM	6	(23)	(13)
Demais despesas	-	(21)	(37)
LUCRO LÍQUIDO/(PREJUÍZO) DOS PERÍODOS/EXERCÍCIO	208	(13.713)	(5.544)
Quantidade de cotas	1.780.984	1.780.984	1.780.984
Resultado por cota	0,1168	(7,6997)	(3,1129)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 21.500.514/0001-86

Administrado por: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.066.670/0001-00

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Cotas amortizadas	Reserva de contingências	Lucro/ (prejuízo) acumulado	Total
Saldos em 30 de junho de 2023	49.913	(7.082)	1.633	17.129	61.593
Prejuízo do exercício	-	-	-	(5.544)	(5.544)
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(1.549)	(1.549)
Saldos em 30 de junho de 2024	49.913	(7.082)	1.633	10.036	54.500
Prejuízo do período	-	-	-	(13.713)	(13.713)
Distribuição de resultado no período	-	-	-	(1.732)	(1.732)
Saldos em 04 de junho de 2025	49.913	(7.082)	1.633	(5.409)	39.055
Lucro do período	-	-	-	208	208
Distribuição de resultado no período	-	-	-	(160)	(160)
Saldos em 30 de junho de 2025	49.913	(7.082)	1.633	(5.361)	39.103

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

-

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 21.500.514/0001-86

Administrado por: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.066.670/0001-00

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO DIRETO)

Períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

Valores em Milhares de Reais

	Período de 05 de junho de 2025 a 30 de junho de 2025	Período de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis	244	2.239	1.925
Pagamento pela compra de TVM	(84)	11	(3.364)
Recebimento pela venda de TVM	-	-	3.477
Pagamento de taxa de administração	-	(445)	(422)
Pagamento de taxa de gestão	-	-	-
Pagamento de taxa da CVM	-	(23)	(13)
Pagamento de auditoria e custódia	-	(176)	-
Pagamento de serviços técnicos especializados	-	(9)	(15)
Pagamento de despesas diversas	-	(25)	(39)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	160	1.572	1.549
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas	-	-	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(160)	(1.572)	(1.549)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(160)	(1.572)	(1.549)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-	-
Caixa e equivalente de caixa no Início dos períodos/exercício	-	-	-
Caixa e equivalente de caixa no final dos períodos/exercício	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada ("Fundo") iniciou suas atividades em 17 de novembro de 2015, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, tendo seu regulamento adaptado aos dispositivos da Resolução CVM nº 175 em 05 de junho de 2025. A estrutura do Fundo conta apenas com a Classe, como sua única classe de investimentos. Considerando que o Fundo possui apenas uma única classe de Cotas, todas as referências à Classe serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

O Fundo destina-se a investidores profissionais e tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários com vistas à obtenção de renda ou ganho de capital, observados os termos e condições do regulamento do Fundo, bem como da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código VTVI11.

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia da Administradora, do Custodiante, do Gestor, do Cedente, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e/ou por suas pessoas ligadas.

A gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo é realizada pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente da Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

Em 29 de setembro de 2025, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

Devido ao evento de transferência de administrador ocorrido durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) estão sendo apresentadas em 3 (três) colunas, contemplando os períodos de 05 de junho de 2025 (data de início na nova Administração) a 31 de março de 2025, 01 de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 (data de transferência da Administração) e exercício findo em 31 de março de 2024, conforme mencionado na Nota 20.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração 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 período 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.

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional.

c) Classificação 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.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

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

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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 e depósitos à vista.

Aplicações financeiras: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

d) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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.

e) Propriedades para investimento

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

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 no qual a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Os gastos com propriedades para investimentos são incorporados ao ativo no momento em que são incorridos e posteriormente ajustados a valor justo no conjunto das propriedades para investimento.

f) 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 em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, é mensurado 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 contábeis.

Valor justo das propriedades para investimento: O valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborado por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação.

g) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação dos ativos ou passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado dos períodos/exercícios.

4. Ativos financeiros

Cotas de Fundos de Investimento

Em 30 de junho de 2025 e 2024 as cotas de fundos de investimentos estão assim demonstradas:

2025		2024	
Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento	196.577	935	181.421	768
Total		935		768

5. Propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, o Fundo possui a seguinte propriedade para investimento:

	2025	2024
Parque Shopping Maia	38.198	53.399
Total	38.198	53.399

O Fundo adquiriu participação no imóvel Parque Shopping Maia em 18 de abril de 2019, através da troca de investimento com a renúncia de usufruto sobre o imóvel e a dação de pagamento do Parque Shopping Maia. A participação do Fundo corresponde a 13,4% do empreendimento.

O Parque Shopping Maia, localizado na Avenida Bartolomeu de Carlos 230, bairro Jardim Flor da Montanha, Guarulhos/SP, foi inaugurado em 16 de abril de 2015 e consiste em um shopping center verticalizado, com dois pisos de estacionamento e cinco pisos de lojas.

Avaliação a valor justo

Em 30 de junho de 2025 e 2024, a posição de propriedade para investimentos, assim como o ajuste a valor justo, se apresenta conforme abaixo:

	2025	2024
Saldo inicial	53.399	60.769
Ajuste a valor justo	(15.201)	(7.370)
Saldo final	38.198	53.399

Em 30 de junho de 2025, o valor justo da propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação emitido em 24 de junho de 2025, elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais (“Consult”), especializada em avaliação patrimonial, econômica e em estudos fundamentados nos mais modernos conceitos de contabilidade, controladoria e finanças corporativas. A Consult foi fundada em 1977, é responsável por relevantes projetos que envolvem a avaliação de ativos e análises de investimentos no Brasil. Em 30 de junho de 2024, o valor justo da propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação emitido em 31 de maio de 2024, elaborado pela CBRE Group, Inc. (“CBRE”), especialista no mercado de avaliações em investimento e serviços comerciais no setor imobiliário desde 2003.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

Os procedimentos e metodologias adotados pelas avaliadoras estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis - NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT") e com o "Red Book" do Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICA") da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária.

As análises dos valores foram feitas com base no fluxo de caixa projetado de receitas e despesas, adotando como premissas os valores contratados de aluguéis mínimos das lojas e projeção para as demais receitas do empreendimento, níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento, com base no histórico do shopping center, condições do mercado e supondo gestão competente do empreendimento. Os fluxos de caixa projetados foram elaborados desconsiderando a inflação no período de análise.

Principais premissas adotadas para a projeção:

Prazo do fluxo de caixa: 10 anos

Taxa de desconto: 8,41% ao ano (2024 - 9,00% ao ano)

Área Bruta Locável ("ABL") total: 33.652,03 m²

Aluguéis a receber

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo possui contas a receber referente aos aluguéis no montante de R\$ 158 (R\$ 483 em 2024), demonstrado no Balanço Patrimonial em "Outros Créditos - Aluguéis".

A receita de aluguel corresponde ao montante de R\$ 2.139, sendo R\$ 228 no período de 05 a 30 de junho de 2025 e R\$ 1.911 no período de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 (R\$ 2.307 em 2024) e está apresentada na Demonstração do Resultado em "Propriedades para Investimento - Receitas de aluguéis".

6. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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 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 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

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

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 estiverem baseadas 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 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	30/06/2025			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	935	-	-	935
Propriedades para investimento	-	-	38.198	38.198
Total	935	-	38.198	39.133

	30/06/2024			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	768	-	-	768
Propriedades para investimento	-	-	53.399	53.399
Total	768	-	53.399	54.167

7. Gerenciamento de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um FII apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de FII ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Não há qualquer garantia da Instituição Administradora em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações, arrendamentos, venda ou permuta dos Ativos Alvo. Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores obtidos com a locação, arrendamento ou exploração imobiliária dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos com a venda dos Ativos Alvo ou rentabilidade dos Ativos de Investimento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição de Ativos Alvo a partir de tais recursos. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

Riscos de o Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os Cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da Carteira, e, aos fatores de risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos Ativos. Apesar de o Fundo ter sua Carteira composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou ações de sociedades investidas, a propriedade de Cotas não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre tais Ativos.

Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não adquirirem Cotas ao menos na mesma proporção das Cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no patrimônio do Fundo diluída.

Risco de não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a Carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

Risco de potencial conflito de interesses. Os Prestadores de Serviços Essenciais e determinadas contraparte do Fundo podem, eventualmente, possuir relevante vinculação societária, acarretando hipóteses de conflito de interesses efetivo ou potencial entre estes, em situações como, exemplificativamente: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de Ativos Alvo de propriedade da Instituição Administradora, da Instituição Gestora ou de Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, a Instituição Gestora ou Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas; e (iii) a aquisição, pelo Fundo, de Ativo Alvo de propriedade de devedores da Instituição Administradora, da Instituição Gestora ou de Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor.

Risco de distorções nos valores de locação dos Ativos Alvo. O Fundo pode adquirir Ativos Alvo de eventual locatário com o objetivo único e exclusivo de alugá-los de volta ao mesmo locatário ou suas respectivas partes relacionadas, mediante a celebração de contratos de locação. Assim, tendo em vista que o valor de locação de tais Ativos Alvo será acordado entre a Instituição Gestora e o locatário, como condição para sua aquisição pelo Fundo, o valor da respectiva locação pode não estar sujeito à revisão durante a totalidade do prazo da locação, não sendo possível assegurar a inexistência de distorções sobre os valores de locação de tais Ativos Alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco quanto às receitas de locação. Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo. 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; (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 renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8.245, “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

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

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; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do Ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como já o risco 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; e, (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Risco de imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

Risco da construtora. A construtora dos projetos investidos pelo Fundo pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados aos seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar impacto negativo nos resultados da Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante este Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Risco de custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do Cotista.

Risco de descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Instituição Administradora, pela Instituição Gestora ou pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de concentração da Carteira. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Riscos tributários. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. A Lei 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei 9.779, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei 11.033, alterado pela Lei 14.130, ficam isentos do imposto de renda na fonte

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

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 artigo 3º, § 1º, da Lei 11.033, alterado pela Lei 14.754, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe que: (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) 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; (iii) não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei 9.779, que sejam titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. De acordo com o artigo 2º, da Lei 9.779, considera-se pessoa física ligada ao Cotista: (i) os seus parentes até segundo grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei 9.779, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não estão sujeitos a esta tributação os rendimentos auferidos por FII que atendem a determinados requisitos a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e LCI, nos termos do § 1º do artigo 16-A da Lei 8.668, incluído pela Lei 12.024. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os FII. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: política monetária, cambial e taxas de juros; políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; greve de portos, alfândegas e receita federal; inflação; instabilidade social; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; racionamento de energia elétrica; e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro. As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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 de

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos relacionados aos demais processos judiciais. Apesar de o Fundo e a Instituição Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

Riscos de crédito. Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento, por parte dos clientes dos empreendimentos imobiliários indiretamente desenvolvidos pelo Fundo e/ou dos locatários das obrigações decorrentes dos contratos de locação referentes aos Ativos Alvo. Eventos que afetem as condições financeiras de tais clientes ou locatários, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos ao Fundo. Por todo o tempo em que os Ativos Alvo estiverem locados aos locatários, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito destes. Na eventualidade de não renovação dos contratos de locação ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse imóvel ou pela sua nova locação, não sendo a Instituição Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda. Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos contratos de locação relativos aos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos de Investimento poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco imobiliário. Os imóveis podem ser desvalorizados em decorrência de: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou fatores regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras nos imóveis. O atraso ou a não conclusão das obras nos imóveis pode ser causado por diversos fatores exógenos ao Fundo, inclusive fatores climáticos, o que poderá afetar, por consequência, os prazos, termos e condições estimados para a exploração comercial de tais imóveis. Tais hipóteses poderão provocar

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas. Dentre tais fatores, ressalta-se o de contratação de terceiros (incorporadores, construtores e outros profissionais que se façam necessários) para execução das obras, que no decorrer do prazo poderão enfrentar problemas financeiros, societários, operacionais e/ou de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem igualmente causar a interrupção e/ou atraso das obras, bem como o aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos e condições previamente acordados, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de obtenção das licenças necessárias para a execução das obras nos empreendimentos imobiliários e/ou não renovação de licenças necessárias para o uso e ocupação dos imóveis. A não obtenção ou não renovação das licenças necessárias às obras, ao uso, ocupação e funcionamento de Ativos Alvo pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos Imóveis. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados. Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de um Ativos Alvo que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e existência de AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) válido atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção e prevenção de incêndios, serão regularmente obtidas e/ou mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes, podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Ativos Alvo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o impedimento à utilização e ocupação dos empreendimentos.

Risco de formalização e registro dos instrumentos contratuais referentes aos direitos reais imobiliários. A aquisição definitiva de direitos reais imobiliários pelo Fundo está condicionada ao registro dos respectivos títulos aquisitivos perante os Cartórios de Registros de Imóveis competentes. Assim, a existência de ônus reais sobre os imóveis a que tais direitos reais se referem poderá ensejar dificuldades ou até recusa por parte dos órgãos responsáveis pelo registro dos instrumentos que formalizam os eventuais direitos reais a que o Fundo faz jus, podendo trazer riscos à estrutura do Fundo e sua rentabilidade.

Risco da alta competitividade no setor de shopping centers no Brasil. O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação e atratividade. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers tem levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Se a administração não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

Risco da administração dos Ativos por terceiros. O Fundo poderá deter participação em Ativos imobiliários, como shopping centers e estacionamentos de shopping centers, cuja administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Instituição Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros. O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Risco de condições econômicas adversas regionais. As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Alvo e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo. Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Alvo e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Alvo. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Alvo podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Alvo não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Alvo que

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

integram o seu patrimônio, se for o caso. Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros: (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes; (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica; (iii) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos locatários; (iv) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Alvo; e (v) percepções negativas pelos locatários com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Alvo. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida. Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Alvo ou alguns dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU - Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pelos locatários.

Risco de baixa liquidez de alguns Ativos. O Fundo poderá realizar investimentos em LCI, LIG, CRI ou LH, os quais possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação na curva. Assim, caso seja necessária a venda desses Ativos da Carteira, como nas hipóteses de liquidação previstas neste Regulamento, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

Risco de Patrimônio Líquido negativo. Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, sendo que não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. As estratégias de investimento adotadas pelo Fundo poderão fazer com que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo, hipótese em que, desde que respeitadas as disposições legais e regulamentares em vigor, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais aos já subscritos. A Instituição Administradora também não responde pelas obrigações assumidas pelo Fundo. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações nem para efetuar pagamentos aos Cotistas.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, pandemias, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos financeiros da Carteira, mudanças impostas aos Ativos financeiros da Carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

8. Instrumentos financeiros de derivativos

O Fundo não pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Emissão e amortização de Cotas

a) Emissão

A integralização das cotas se dará nas datas e nas condições estabelecidas no boletim de subscrição a ser assinado pelo cotista no momento da subscrição das cotas, não havendo chamadas de capital por parte da Administradora.

Todas as cotas emitidas para a constituição do Fundo serão distribuídas publicamente pela Administradora ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as cotas, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Resolução CVM nº 175 e demais dispositivos legais.

As Cotas poderão ser integralizadas no mesmo dia útil em que ocorreu a efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor à Instituição Administradora, em sua sede ou dependências, ou via depósito na conta corrente do Fundo, conforme especificado no respectivo boletim de subscrição. Admite-se a integralização de Cotas por meio da entrega de bens e direitos aderentes à Política de Investimento, ficando dispensada, nesses casos, a apresentação de Laudo de Avaliação, nos termos do artigo 45 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Não houve emissão de cotas durante os períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º junho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024.

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui 1.780.984 cotas (1.780.984 cotas em 2024), sendo 21,96 cada cota (30,60 em 2024) que representa R\$ 39.103 (R\$ 54.500 em 2024).

b) Amortização de cotas

Não existem amortizações programadas para as cotas do Fundo.

Compete à Assembleia Geral deliberar sobre a amortização de capital do Fundo, o encerramento do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º junho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo não realizou amortização de cotas.

10. Remuneração da Administradora

a) Taxa de administração

A Administradora receberá, pelos serviços de Administração e controladoria, uma Taxa de Administração ("Taxa de Administração") de 0,07% ao ano, respeitando o mínimo mensal de R\$ 12 incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

A taxa de administração praticada até 04 de junho de 2025 foi de 0,30% ao ano, com mínimo mensal de R\$ 25, atualizado, anualmente, pela variação do IPCA/IBGE.

A taxa de administração é calculada e provisionada diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 dias, e paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

A despesa com a taxa de administração no exercício foi de R\$ 419, sendo R\$ 9 no período de 05 a 30 de junho de 2025 e R\$ 410 no período de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 (R\$ 423 em 2024), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Despesa com taxa de administração".

Não haverá cobrança de Taxa de Performance.

b) Taxa de gestão

A Gestora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão") de 0,20% ao ano, respeitando o mínimo mensal de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) incidente sobre o Patrimônio Líquido, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Até 04 de junho de 2025 não havia previsão de cobrança de taxa de gestão.

A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A Gestora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Prestadores de Serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Gestora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

A despesa com a taxa de gestão foi de R\$ 24 no período de 05 a 30 de junho de 2025, está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Despesa com taxa de gestão". Não houve pagamento no período de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e no exercício findo em 30 de junho de 2024.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

11. Partes relacionadas

No período de 05 a 30 de junho de 2025, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Descrição	Saldo	Instituição	Relacionamento
Taxa de custódia	1	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de administração	9	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de gestão	24	Tivio Capital DTVM S.A	Gestor

12. Despesas e encargos do Fundo

Encargos	Período de 5 a 30 de junho de 2025		Período de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025		Exercício findo em 30 de junho de 2024	
	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio	Saldo	% sobre o PL Médio
Despesas com taxa de administração	9	0,02	410	0,76	423	0,69
Despesas com taxa de gestão	24	0,06	-	-	-	-
Despesas com auditoria e custódia	1	-	46	0,08	68	0,11
Despesa com consultoria	-	-	9	0,02	15	0,02
Taxa de fiscalização da CVM	-	-	23	0,04	13	0,02
Demais despesa	-	-	21	0,04	37	0,06
Total	34	0,08	509	0,94	556	0,90

O patrimônio líquido médio no período de 5 a 30 de junho de 2025 é de R\$ 39.168 (R\$ 54.240 no período de 1º de junho de 2024 a 04 de junho de 2025 e R\$ 61.730 em 2024).

13. Política de distribuição dos resultado

Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

A distribuição de rendimentos será realizada mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título antecipação da distribuição dos rendimentos do respectivo semestre, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago até o 10º (décimo) dia útil dos meses de janeiro e julho.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais)

Os rendimentos distribuídos nos períodos/exercício foram calculados considerando a seguinte base de cálculo:

	05/06/2025 a 30/06/2025	01/07/2024 a 04/06/2025	2024
Resultado líquido nos períodos/exercício	208	(13.713)	(5.544)
Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	-	15.201	7.370
Variação de ativos e passivos operacionais	(36)	159	(317)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	172	1.647	1.509
Resultado mínimo a distribuir (95%)	163	1.493	1.436
Rendimentos propostos nos períodos/exercício	160	1.732	1.549
Rendimentos pagos nos períodos/exercício	160	1.572	1.549
% do resultado distribuído	97,92%	95,45%	107,87%

Durante o período de 05 a 30 de junho de 2025, o Fundo distribuiu o montante de R\$160 (R\$ 1.732 no período de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e R\$ 1.549 em 2024). O resultado caixa não distribuído no exercício findo em 30 de junho de 2025 foi de R\$ 7 (equivalente a R\$ 0,00 por cota).

Os valores médios dos rendimentos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

Períodos/ Exercício	Rendimentos destinados no exercício	Média ponderada de cotas integralizadas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
05/06/2025 a 30/06/2025	160	1.780.984	0,09
01/07/2024 a 04/06/2025	1.732	1.780.984	0,97
30/06/2024	1.549	1.780.984	0,87

14. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue abaixo:

Períodos/ Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)
05/06/2025 a 30/06/2025	39.168	21,9558	0,12

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

01/07/2024 a			
04/06/2025	54.240	21,9288	(25,28) (**)
30/06/2024	61.730	30,6012	(8,98) (**)

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do exercício.

(**) Rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício.

A rentabilidade apresentada considera o efeito das distribuições de rendimentos.

A rentabilidade obtida no passado representa garantia de resultados futuros.

15. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo no 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com os artigos nos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

16. Política de divulgação das informações

A divulgação das informações é feita através da rede mundial de computadores na página da administradora.

17. Demandas judiciais

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram classificadas pelo assessor jurídico (Azevedo e Satin Advogados) três ações com probabilidade de perda possível, que correspondem ao montante de R\$ 3.192.

18. Negociação de cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A - Brasil. Bolsa, Balcão sob o código "VTVI11".

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e no exercício findo em 30 de junho de 2024 não houve negociação das cotas do Fundo.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Nos períodos de 05 a 30 de junho de 2025 e de 1º de julho de 2024 a 04 de junho de 2025 e exercício findo em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Alterações estatutárias

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 30 de maio de 2025 deliberou as seguintes matérias (i) transferência de administração para a BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (ii) a substituição do atual prestador de serviço de escrituração, custódia e controladoria dos ativos financeiros do Fundo pelo Banco Bradesco S.A. e (iii) adaptação do Fundo à Resolução da CVM nº 175, (iv) alteração da denominação do Fundo para Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada, as deliberações foram efetivadas no fechamento do dia 04 de junho de 2025.

21. Outras informações

Contador:

Ricardo Ignácio Rocha

CRC 1 SP 213357/O-6-T-PR

Diretor responsável:

Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: CA0C3939-CE5E-4984-B677-E261B79BEFEF

Status: Concluído

Assunto: Complete with Docusign: PARKINGPARTNERS25.JUN.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 32

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Caio Cruz

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

caio.cruz@pwc.com

Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Caio Cruz

Local: DocuSign

28 de setembro de 2025 | 10:24

caio.cruz@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

29 de setembro de 2025 | 12:20

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team
@pwc.com

Eventos do signatário

Wilian Shigueaki Tatebe

wilian.shigueaki@pwc.com

PwC

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SERASA RFB v5

Assunto: CN=WILIAN SHIGUEAKI
TATEBE:21858637899

Assinatura

Assinado por:

426B6DDBDFAE45F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 134.238.159.64

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10

[1.1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://publicacao.certificadodigital.com.br/reppositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf>

Registro de hora e data

Enviado: 28 de setembro de 2025 | 10:25

Visualizado: 29 de setembro de 2025 | 10:28

Assinado: 29 de setembro de 2025 | 12:20

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Caio Cruz caio.cruz@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 29 de setembro de 2025 12:20 Visualizado: 29 de setembro de 2025 12:20 Assinado: 29 de setembro de 2025 12:20

Lucas Weyne lucas.weyne@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 28 de setembro de 2025 10:25 Visualizado: 29 de setembro de 2025 12:24
--	---------	--

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	28 de setembro de 2025 10:25
Envelope atualizado	Segurança verificada	29 de setembro de 2025 11:26
Envelope atualizado	Segurança verificada	29 de setembro de 2025 11:26
Entrega certificada	Segurança verificada	29 de setembro de 2025 10:28
Assinatura concluída	Segurança verificada	29 de setembro de 2025 12:20
Concluído	Segurança verificada	29 de setembro de 2025 12:20

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------