

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 30 de junho de 2017

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Demonstrações contábeis
Em 30 de junho de 2017

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis do fundo Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2017, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das práticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos mencionados na seção a seguir intitulada Base para opinião com ressalvas, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de junho à 31 de dezembro de 2016, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião com ressalvas

Aquisição de propriedade para investimento

Conforme Nota Explicativa nº 5, está em andamento a aquisição de direito de usufruto junto ao imóvel Estacionamento Shopping Suzano (Delta), para o qual houve a liquidação financeira do ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis. O processo de registro a escritura do mesmo junto ao cartório localizado no Município de Suzano, documento este que torna valido o processo de aquisição ainda não foi concretizado, o que não permitiu o acesso ao referido documento, conforme informações da administração. Como consequência, não nos foi possível concluirmos sobre esta operação e eventuais efeitos decorrentes da mesma.

Registro das propriedades para investimento

Conforme Nota Explicativa nº 5, o Fundo possui direito de usufruto de estacionamento em shoppings centers no montante de R\$ 134.414, correspondente a 99,94% do patrimônio líquido do Fundo, registrados como propriedade para investimentos. O registro dos investimentos está sendo realizado por regime de caixa, de acordo os pagamentos não tendo sido reconhecido o valor total do direito adquirido e seu correspondente valor a pagar devidamente atualizado. Desta forma, o ativo e o passivo estão registrados a menor e os juros foram ativados. Como consequência, o ativo e o passivo estão subavaliados em R\$ 10.416 mil e R\$ 11.744 mil, respectivamente, e o resultado do exercício está a maior em R\$ 1.003 mil. Adicionalmente, não foi realizada a reavaliação das propriedades para investimento, por meio de estudo econômico e financeiro, conforme preceitua as práticas contábeis adotadas no Brasil, não sendo possível mensurar os efeitos sobre as demonstrações contábeis do Fundo findas em 30 de junho de 2017.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Responsabilidade da Administração 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 necessário para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, 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 não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

Como parte 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

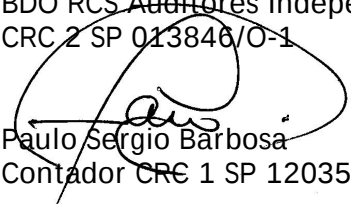
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

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

São Paulo, 03 de outubro de 2017.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1



Paulo Sérgio Barbosa
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ (MF): 21.500.514/0001-86

Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 30 de junho de 2016 e 2017

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	30/06/17	%PL	30/06/16	%PL
CIRCULANTE	144	0,107	2.810	2,741
Títulos e valores mobiliários	144	0,107	2.810	2,741
Fundos de investimento - ICVM 555	144	0,107	2.810	2,741
NÃO CIRCULANTE	134.414	99,942	99.720	97,283
INVESTIMENTO	134.414	99,942	99.720	97,283
Propriedades para investimento	134.414	99,942	99.720	97,283
Direito de usufruto	134.414	99,942	99.720	97,283
TOTAL DO ATIVO	134.558	100,049	102.530	100,024
PASSIVO				
CIRCULANTE	66	0,049	25	0,024
Encargos a Pagar	33	0,025	20	0,020
Taxa de administração	33	0,025	20	0,020
Provisão para pagamentos a efetuar	33	0,024	5	0,004
Auditoria	30	0,022	2	0,002
Cetip/Selic	3	0,002	3	0,002
TOTAL DO PASSIVO	66	0,049	25	0,024
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	134.492	100,000	102.505	100,000
Cotas por classe	123.447	91,788	103.000	100,483
Cotas integralizadas	123.447	91,788	103.000	100,483
Reservas	11.045	8,212	-	-
Reservas de lucros	11.045	8,212	-	-
Prejuízos acumulados	-	-	(495)	(0,483)
Prejuízos acumulados	-	-	(495)	(0,483)
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	134.558	100,049	102.530	100,024

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ (MF): 21.500.514/0001-86

Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercício findo em 30 de junho de 2017 e período de 06 de junho de 2016 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2016

Valores em Milhares de Reais

	30/06/17	06/06/2016 a 30/06/16
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Propriedades para Investimento		
Receitas dos usufrutos	16.816	-
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>	<u>16.816</u>	<u>-</u>
Outros Ativos Financeiros	227	384
Receita de juros	227	384
Outras Despesas	(497)	(879)
Despesas com taxa de administração	(349)	(121)
Despesas com auditoria e custódia	(35)	(2)
Despesas de serviços técnicos	(59)	(20)
Despesas tributárias	-	(675)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(25)	(2)
Taxa de fiscalização da CVM	(26)	-
Outras receitas e despesas	(3)	(59)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	<u>16.546</u>	<u>(495)</u>
Quantidade de cotas	<u>1.234.474</u>	<u>1.030.000</u>
Resultado por cota	<u>13,4033</u>	<u>(0,4808)</u>

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ (MF): 21.500.514/0001-86

Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Exercício findo em 30 de junho de 2017 e período de 06 de junho de 2016

(início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2016

Valores em Milhares de Reais

	30/06/17	06/06/2016 a 30/06/16
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de usufruto	16.816	-
Pagamento pela compra de TVM	(14.501)	(103.000)
Recebimento pela venda de TVM	17.394	100.574
Pagamento de Taxa de Administração	(337)	(100)
Pagamento de Taxa da CVM	(26)	-
Pagamento de Auditoria	(7)	-
Pagamento de Custódias de terceiros	(23)	-
Pagamento de Consultoria	(59)	(20)
Pagamento de tributos	-	(675)
Pagamento de Outros Serviços	(4)	(59)
Caixa líquido das atividades operacionais	19.253	(3.280)
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Aquisição de propriedades para investimento	(34.694)	(99.720)
Caixa líquido das atividades de investimento	(34.694)	(99.720)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	20.447	103.000
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(5.006)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	15.441	103.000
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalente de caixa no Início do período	-	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	-	-
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	-	-

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ (MF): 21.500.514/0001-86

Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

Valores em Milhares de Reais

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 06 de junho de 2016 (início das atividades do Fundo)				-
Integralização de cotas no período	103.000	-	-	103.000
Resultado do período	-	-	(495)	(495)
Saldos em 30 de junho de 2016	103.000	-	(495)	102.505
Integralização de cotas no período	20.447	-	-	20.447
Resultado do exercício	-	-	16.546	16.546
Constituição de reserva	-	16.051	(16.051)	
Distribuição de resultado no período	-	(5.006)	-	(5.006)
Saldos em 30 de junho de 2017	123.447	11.045	-	134.492

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

1 Contexto operacional

O Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi constituído em 06 de junho de 2016 sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, é regido pelo regulamento, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição nos termos do Art. 9º-A da Instrução CVM n.º 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administração, e do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

1. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais normas e orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela administração em 28 de setembro de 2017

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

2. Descrição das principais práticas contábeis

3.1 Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalente de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação e que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados na gestão de obrigações de curto prazo.

3.2. Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

Títulos para negociação - incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

Títulos mantidos até o vencimento - incluem os títulos e valores mobiliários para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- O Fundo de investimento seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativamente aos Fundos de investimento;
- Todos os cotistas devem declarar formalmente, que possuem capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos do Fundo classificados nessa categoria e a sua anuência à classificação;

Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do Fundo onde os recursos são aplicados.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

3.3. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores de aquisição, não tendo sido realizado o estudo ou laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo.

3.4. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.5. Apuração do resultado

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

3.6. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

3. Títulos e Valores Mobiliários

a. Composição da carteira

	<u>30/06/2017</u>	<u>30/06/2016</u>
Cotas de Fundos de Investimento:		
Referenciado DI	-	2.810
Fundo Renda Fixa	144	-
Total	<u>144</u>	<u>2.810</u>

4. Investimentos

Propriedades para investimento

	<u>30/06/2017</u>	<u>30/06/2016</u>
Direito de usufruto		
Estacionamento Delta Shopping	655	-
Estacionamento Shopping Guarulhos	99.720	99.720
Estacionamento Pq. Shopping Maia	17.728	-
Estacionamento Shopping Bonsucesso	16.311	-
Total	<u>134.414</u>	<u>99.720</u>

Imóvel: Estacionamento – Shopping Guarulhos

Endereço: Rodovia Presidente Dutra, Km 397/650, Guarulhos

Valor Contábil do Usufruto: R\$ 99.720

Por meio de Escritura e nos termos do Artigo 1.390 e seguintes do Código Civil Brasileiro, os Cedentes Outorgantes cedem, a título oneroso, em caráter irrevogável e irretratável, o Usufruto, pelo prazo de 10 anos contados a partir de 06 de junho de 2016 (“Prazo de Duração”), sobre (i) a fração ideal de 90% (noventa por cento) (“Fração Ideal Imóvel 1”) do imóvel objeto da matrícula nº 65.411 (“Imóvel 1”), (ii) a fração ideal de 90% (noventa por cento) (“Fração Ideal Imóvel 2”) do imóvel objeto da matrícula nº 65.412 (“Imóvel 2”), e (iii) a fração ideal de 8% (oito por cento) (“Fração Ideal Imóvel 3” e , em conjunto com a Fração Ideal do Imóvel 1 e com a Fração Ideal do Imóvel 2, a (“Fração Ideal do Usufruto”) do imóvel objeto da matrícula nº 31.207 (“Imóvel 3” e , em conjunto com o Imóvel 1 e o Imóvel 2, os “Imóveis”), todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – Estado de São Paulo, sobre as quais encontra-se edificado o empreendimento comercial denominado Internacional Shopping Guarulhos, localizado no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Dutra, Km 225.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Imóvel: Estacionamento – Parque Shopping Maia

Endereço: Avenida Bartholomeu de Carlos, nº 230, Jardim Flor da Montanha

Valor Contábil do Usufruto: R\$ 17.728

Por meio de Escritura Pública de Cessão de Direito de Usufruto, lavrada em 01 de dezembro de 2016 e nos termos do Artigo 1.390 e seguintes do Código Civil Brasileiro, os Outorgantes Cedentes cedem, a título oneroso, em caráter irrevogável e irretratável, o Usufruto, pelo prazo de 10 anos contados a partir da lavratura da Escritura (“Prazo de Duração”), sobre a renda imobiliária decorrente de exploração de 63,50% da área do estacionamento, pretencentes aos cedentes. Estacionamento este que faz parte do imóvel objeto da matrícula nº 105.367 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos – Estado de São Paulo, sobre o qual encontra-se edificado o empreendimento comercial denominado Parque Shopping Maia, localizado no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Avenida Bartholomeu de Carlos, nº 230, Jardim Flor da Montanha.

Imóvel: Estacionamento – Shopping Bonsucesso

Endereço: Rodovia Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5.308, Bairro de Bom Sucesso Guarulhos

Valor Contábil do Usufruto: R\$ 16.311

Por meio de Escritura Pública de Cessão de Direito de Usufruto, lavrada em 01 de dezembro de 2016 e nos termos do Artigo 1.390 e seguintes do Código Civil Brasileiro, os Outorgantes Cedentes cedem, a título oneroso, em caráter irrevogável e irretratável, o Usufruto, pelo prazo de 10 anos contados a partir da lavratura da Escritura (“Prazo de Duração”), sobre a renda imobiliária decorrente de exploração de 63,50% da área do estacionamento, pretencentes aos cedentes. Estacionamento este que faz parte do imóvel objeto da matrícula nº 85.516 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos – Estado de São Paulo, sobre o qual encontra-se edificado o empreendimento comercial denominado Shopping Bonsucesso, localizado no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5.308 – Jardim Albertina.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Imóvel: Estacionamento – Shopping Suzano (Delta)

Endereço: Rua Sete de Setembro, 555 - Jardim Iraí - Suzano - SP

Valor Contábil do Usufruto: R\$ 654

A escritura assinada para a compra do ativo determina que o negócio apenas é válido quando do registro da venda do usufruto na matrícula do imóvel. Para este caso, o valor lançado é o do ITBI, e o registro na matrícula ainda não foi concluído, por isso não foi lançado o valor do usufruto.

O Administrador tem a expectativa de concluir o negócio nos próximos 3 meses, com o registro na matrícula. Caso a venda não possa ser concluída, o Administrador entrará com uma ação a fim de reaver este valor do imposto pago.

5. Objetivo do Fundo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento nos seguintes ativos de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários - FII, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, observadas as eventuais restrições e limitações impostas pela Resolução nº 4.444 do Banco Central do Brasil, de 13 de novembro de 2015 (“Resolução nº 4.444/15”), conforme alterada pela Resolução nº 4.449, do Banco Central do Brasil, de 20 de agosto de 2015 (“Resolução nº 4.449/15”) e a do Conselho Nacional de Seguros Privados nº 321, de 15 de julho 2015 (“Resolução nº 321/15”) e suas atualizações ou pelas normas que venham a substituí-las, caso aplicáveis:

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) Letras de Crédito Imobiliário;
- (iii) Letras Hipotecárias;
- (iv) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário;
- (v) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

- (vi) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (vii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (viii) certificados de potencial adicional de construção;
- (ix) Certificados de Recebíveis Imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
- (x) Letras imobiliárias garantidas.

Não obstante os ativos acima mencionados, o Fundo poderá investir em quaisquer outros ativos, conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pela administração.

Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição dos “Ativos-Alvo”, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, e para arcar com as despesas do Fundo.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

6. Gerenciamento de riscos

O Fundo e seus Cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

I – Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral. Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

II – Risco Institucional. As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administração, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Riscos Associados ao Investimento em Cotas

III – Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus Cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Profissional, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

IV – Riscos relacionados à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades investidas.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Riscos Associados ao Investimento no Fundo

V – Riscos do 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 no Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo, 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 do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VI – Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou ações de sociedades investidas, a propriedade de cotas do Fundo não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre tais ativos.

VII – Risco Relativo à Concentração e Pulverização. O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de cotas ou mesmo a totalidade das novas cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

VIII – Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente de um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

IX – Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo. A exposição do Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Administração mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do Fundo

X – Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis e de sócio das sociedades investidas, 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 pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

XI – 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.

XII – Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIII – 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 Administração, pela gestão e pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Riscos Associados ao Investimento Imobiliário

XIV – 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.

XV – 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.

XVI – Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e sua Administração 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.

XVII – Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

XVIII – Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

XIX – Riscos Jurídicos. 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XX – Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administração, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

XXI - Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros. O Fundo poderá deter participação em ativos imobiliários, como shopping centers e estacionamento 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 Administração, 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.

XXII - 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: as inadimplências 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 do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

- o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (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; (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.

XXIII - 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.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

XXIV - Risco da alta competitividade no setor de shopping center 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 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.

XXV - 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.

XXV – Demais Riscos. O Fundo e as sociedades investidas também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

Não obstante os riscos acima mencionados, poderão haver outros riscos no futuro não previstos no Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administração, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo a Administração ser responsabilizado por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo. Da mesma forma, não poderá ser imputada a Administração qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas cotas.

7. Emissão e Resgate de Cotas

a. Emissão

A integralização das cotas do Fundo 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 Administração. Adicionalmente, para os fins do inciso XX do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08, no caso de integralização ao patrimônio do Fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, deverão ser observados os prazos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, conforme o caso, nos termos do parágrafo 4º do artigo 11 da Instrução CVM nº 472/08.

b. Amortização de cotas

Não existem amortizações programadas para as cotas do Fundo.

8. Política de distribuição dos resultados

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

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

9. Encargos do Fundo

Taxa de administração

Pela prestação de serviços de administração, custódia, controladoria e consultoria imobiliária ao Fundo, a Administração receberá uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento ao ano), apurado sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais), atualizado, anualmente, pela variação do IPCA/IBGE

A despesa com taxa de administração exercício findo em 30 de junho de 2017 foi de R\$349 (R\$121 em 2016).

10. Custódia e tesouraria de títulos e operações da carteira

Os serviços de Custódia são prestados pelo Banco Votorantim S.A. e os serviços de Gestão e Administração são prestados pela a Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

As ações de Companhias fechadas se encontram registradas nos livros das respectivas Companhias.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

11. Rentabilidade do Fundo

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

Data	Valor da Cota	Rentabilidade em %	
		Fundo Mensal	Acumulada
30/06/16	99,519172		
31/07/16	100,368926	0,85%	0,85%
31/08/16	100,852330	0,48%	1,34%
30/09/16	100,727732	-0,12%	1,21%
31/10/16	100,733207	0,01%	1,22%
30/11/16	100,938822	0,20%	1,43%
31/12/16	100,799612	-0,14%	1,29%
31/01/17	102,168224	1,36%	2,66%
28/02/17	104,030554	1,82%	4,53%
31/03/17	105,050581	0,98%	5,56%
30/04/17	106,255446	1,15%	6,77%
31/05/17	107,704759	1,36%	8,23%
30/06/17	108,947117	1,15%	9,47%

A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

12. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos, quer desses contra a Administração do Fundo.

13. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

O Administrador não contratou serviços da BDO Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deva auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

14. Outras informações

- (a) Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, 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%.
- (b) As demonstrações contábeis do fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

15. Partes relacionadas

Em 30 de junho de 2017, o Fundo mantinha aplicação em cotas de fundos de investimentos administrados pela administradora Votorantim Asset Management Distribuidora de Valores Mobiliários Ltda. no montante de R\$ 144 (R\$ 2.810 em 2016). Possuía também o montante provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 10, sendo o saldo a pagar de R\$ 33 (R\$ 20 em 2016).

16. Evento subsequente

Após 30 de junho de 2017 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda
Administração

Reinaldo Dantas
Contador: CT-CRC 1SP110330/O-6