
Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII

***(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2023
e relatório do auditor independente***



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

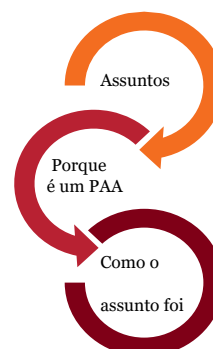
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do fundo de investimento Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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





Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3.5 e 5)

O Fundo possui investimentos substancialmente concentrados 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 dos 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 financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras. 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
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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 do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras 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.



Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

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

São Paulo, 28 de setembro de 2023


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:
Wiliam Shigueaki Tatebe
Assinado por: WILIAN SHIGUEAKI TATEBE/21858637899
CPF: 21858637899
Data/Hora da Assinatura: 28 September 2023 | 16:29 BRT


Wiliam Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 21.500.514/0001-86

Administrado por: BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 30 de junho de 2023 e de 2022

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	30/06/2023	%PL	30/06/2022	%PL
CIRCULANTE	924	1,50	7.970	11,21
Títulos e valores mobiliários	805	1,31	7.953	11,19
Fundos de investimento - ICVM 555	805	1,31	7.953	11,19
Outros Créditos	119	0,19	17	0,02
Aluguéis	101	0,16	-	-
Outras rendas a receber	18	0,03	17	0,02
NÃO CIRCULANTE	60.769	98,67	63.194	88,90
Propriedades para investimento	60.769	98,67	63.194	88,90
Imóveis para renda	60.769	98,67	63.194	88,90
TOTAL DO ATIVO	61.693	100,17	71.164	100,11
PASSIVO				
CIRCULANTE	100	0,17	84	0,11
Encargos a Pagar	34	0,06	31	0,04
Taxa de administração	34	0,06	31	0,04
Provisão para pagamentos a efetuar	66	0,11	53	0,07
Auditoria e custódia	62	0,10	52	0,07
Outras despesas	4	0,01	1	-
TOTAL DO PASSIVO	100	0,17	84	0,11
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	61.593	100,00	71.080	100,00
Cotas integralizadas	49.913	81,04	49.913	70,22
(-) Amortização de cotas	(7.082)	(11,50)	-	-
Lucros acumulados	18.793	30,51	20.919	29,43
Reservas de contingências	1.633	2,65	1.633	2,30
(-) Distribuição de resultado no exercício	(1.664)	(2,70)	(1.385)	(1,95)
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	61.693	100,17	71.164	100,11

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 21.500.514/0001-86

Administrado por: BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO NO EXERCÍCIO

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

Valores em Milhares de Reais

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	30/06/2023	30/06/2022
Propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	2.162	1.564
Ajuste ao valor justo	(2.425)	3.122
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>	<u>(263)</u>	<u>4.686</u>
Outros Ativos Financeiros	145	582
Receita de juros	-	-
Rendas de aplicação em fundos de investimentos	145	582
Outras Receitas	-	58
Demais receitas	-	58
Outras Despesas	(623)	(473)
Despesas com taxa de administração	(410)	(368)
Despesas com auditoria e custódia	(142)	(33)
Despesa com consultoria	(22)	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	-	(43)
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(9)
Demais despesas	(36)	(20)
LUCRO LÍQUIDO/(PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	<u>(741)</u>	<u>4.853</u>
Quantidade de cotas	1.780.984	1.780.984
Resultado por cota	<u>(0,4161)</u>	<u>2,7249</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ: 21.500.514/0001-86****Administrado por: BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.****CNPJ: 03.384.738/0001-98****DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO****Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022**

Valores em Milhares de Reais

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Cotas amortizadas</u>	<u>Reserva de contingências</u>	<u>Lucro/ (prejuízo) acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2021	49.913	-	1.633	16.066	67.612
Lucro líquido do exercício	-	-	-	4.853	4.853
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(1.385)	(1.385)
Saldos em 30 de junho de 2022	49.913	-	1.633	19.534	71.080
Prejuízo do exercício	-	-	-	(741)	(741)
Amortização de cotas	-	(7.082)	-	-	(7.082)
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	(1.664)	(1.664)
Saldos em 30 de junho de 2023	49.913	(7.082)	1.633	17.129	61.593

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 21.500.514/0001-86

Administrado por: BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - Método Direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

Valores em Milhares de Reais

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	2.062	1.564
Pagamento pela compra de TVM	(2.249)	(1.412)
Recebimento pela venda de TVM	9.542	1.703
Pagamento de taxa de administração	(407)	(366)
Pagamento de taxa da CVM	(13)	(20)
Pagamento de auditoria e custódia	(130)	(15)
Pagamento de consultoria	(22)	(20)
Pagamento de outros serviços	(37)	(49)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	8.746	1.385
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(7.082)	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(1.664)	(1.385)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(8.746)	(1.385)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	-	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	-	-
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") foi constituído em 17 de novembro de 2015 sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, é regido pelo regulamento vigente, 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 alterações posteriores, 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 nº 539 de 13 de novembro de 2013.

O Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos que compõem a carteira do Fundo e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica.

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 "Ativos-Alvo") 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;
- (vi) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

- (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 Administradora.

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.

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

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras 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 financeiras.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administradora em 28 de setembro de 2023.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data efetiva da aplicação é igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

3.2. 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.

3.3. 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 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.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

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 516/2011.

3.4. 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.

3.5. Propriedades para investimento

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

3.6. 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 poderá 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.

3.7. 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 financeiras.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

3.8. 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 do exercício.

4. Ativos financeiros**Cotas de Fundos de Investimento**

Em 30 de junho de 2023 e 2022 as cotas de fundos de investimentos estão assim demonstradas:

	2023		2022	
	Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado
BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento	70.140	266	2.008.500	6.726
BV Soberano Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento	-	-	177.915	698
BV Institucional Renda Fixa Crédito Privado Fundo de Investimento	-	-	128.643	529
BV Cash Renda Fixa Simples Fundo de Investimento	435.360	539	-	-
Total		805		7.953

A carteira de investimento deste Fundo possui aplicações que podem superar os 90 dias para alcançar o rendimento esperado, motivo pelo qual a administração optou por não o considerar como equivalente de caixa.

5. Propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2023 e de 2022, o Fundo possui a seguinte propriedade para investimento:

	2023	2022
Parque Shopping Maia	60.769	63.194
Total	60.769	63.194

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. Tal movimentação não gerou resultado financeiro. 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.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Avaliação a valor justo

Em 30 de junho de 2023 e 2022, a posição de propriedade para investimentos, assim como o ajuste a valor justo, se apresenta conforme abaixo:

	2023	2022
Saldo inicial	63.194	60.072
Ajuste a valor justo	(2.425)	3.122
Saldo final	60.769	63.194

O valor justo da propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação emitido em 30 de junho de 2023, elaborado pela CBRE Group, Inc. ("CBRE"), especialista no mercado de avaliações em investimento e serviços comerciais no setor imobiliário desde 2003.

A CBRE estabeleceu-se no Brasil em 1979, constituiu uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. Hoje a CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba. O departamento de Valoração e Aconselhamento Geral analisa anualmente cerca de 3,0 milhões de m² em ABL em Shopping Centers, incluindo empreendimentos dos principais players do país.

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE 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.

A análise do valor foi feita 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: 9,00% ao ano

Taxa de capitalização (11° ano): 7,75% ao ano

Área Bruta Locável ("ABL") total: 33.458,00 m²

Aluguéis a receber

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo possui contas a receber referente aos aluguéis no montante de R\$ 101 (R\$ 0 em 2022), demonstrado no Balanço Patrimonial em "Outros Créditos - Aluguéis".

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

A receita de aluguel correspondente ao montante de R\$ 2.162 (R\$ 1.564 em 2022) e está apresentada na Demonstração do Resultado em "Propriedades para Investimento - Receitas de alugueis".

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 da 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 Administradora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas venham a sofrer danos ou prejuízos resultantes de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

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

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

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 Administradora 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.

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.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

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.

IX - Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administradora do Fundo. A exposição do cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Administradora 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 Administradora, pela Gestora 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 BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(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 a necessidade de realização de obras da 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 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.

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.

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 Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

XXI - Risco da Administradora dos Ativos Imobiliários 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 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.

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 nos pagamentos 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 - 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 proíba, 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 julgado 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

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

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.

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 têm 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 Administradora 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.

XXVI - 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.

Não obstante os riscos acima mencionados, poderá haver outros riscos no futuro não previstos no Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, não podendo à Administradora 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 Administradora qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas cotas.

7. Instrumentos financeiros de derivativos

Não é permitida a utilização de derivativos utilizando-se dos recursos existentes no patrimônio do Fundo.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Durante os períodos findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

8. Rentabilidade do Fundo

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

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade acumulada (%)
30/06/2023	64.564	34,5834	(1,15)%
30/06/2022	67.991	39,9103	7,14%

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

A rentabilidade apresentada desconsidera as amortizações e distribuições de rendimentos ocorridas no exercício.

A rentabilidade apresentada considera o efeito das distribuições de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

9. 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.

	2023	2022
Resultado líquido do exercício	(741)	4.853
Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	2.425	(3.122)
Variação de ativos e passivos operacionais	(86)	(275)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	1.598	1.456
Resultado mínimo a distribuir (95%)	1.518	1.383
Rendimentos propostos no exercício	1.664	1.385
Rendimentos pagos no exercício	1.664	1.385
% do resultado distribuído	104,13%	95,12%

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo distribuiu o montante de R\$1.664 (R\$ 1.385 em 2022).

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:

Exercício	Rendimentos destinados no exercício	Média ponderada de cotas integralizadas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
30/06/2023	1.664	1.780.984	0,93
30/06/2022	1.385	1.780.984	0,78

10.Negociação de cotas

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve negociação das cotas do Fundo.

11.Remuneração da Administradora

Pela prestação de serviços de administração, custódia, controladoria e consultoria imobiliária ao Fundo, a Administradora receberá uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 0,30% ao ano, apurado sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 25, atualizado, anualmente, pela variação do IPCA/IBGE.

A taxa de administração é provisionada diariamente e cobrada mensalmente no último dia útil de cada mês.

A despesa com taxa de administração exercício foi de R\$ 410 (R\$ 368 em 2022).

Não haverá cobrança de Taxa de Performance.

12.Custódia e tesouraria de títulos e operações da carteira

Os serviços de Custódia e os serviços de Gestão e administração são prestados pela a BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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 BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

13.Despesas Administrativas

Encargos	2023		2022	
	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio
Despesas com taxa de administração	410	0,64	368	0,54
Despesas com auditoria e custódia	142	0,22	33	0,05
Despesa com consultoria	22	0,03	43	0,07
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	-	-	43	0,07
Taxa de fiscalização da CVM	13	0,02	9	0,01
Outras receitas e despesas	36	0,06	20	0,03
Total	623	0,97	473	0,70

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 30 de junho de 2023 é de R\$ 64.564 (R\$ 67.991 em 2022).

14.Demandas judiciais

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

15.Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16.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.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

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%.

17. Política de divulgação das informações

A Administradora informará aos cotistas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a lhes garantir acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão de vender, comprar e/ou manter as cotas.

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

18. Partes relacionadas

Em 30 de junho de 2023, o Fundo mantinha aplicação em cotas de fundos de investimentos administrados pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. no montante de R\$ 805 (R\$ 7.953 em 2022). Possuía também o montante provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 11, sendo o saldo a pagar de R\$ 34 (R\$ 31 em 2022).

19. Outras Informações

De acordo com o Fato Relevante divulgado em 01 de março de 2023, a BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.384.738/0001-98 ("BV Asset"), foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE") e Banco Central do Brasil ("BACEN") a parceria estratégica entre o Banco Votorantim S.A. e o Banco Bradesco S.A.

Nova regulamentação de fundos de investimento

No dia 23 de dezembro de 2022 foi divulgado pela Comissão de Valores Mobiliários "CVM" a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A nova Resolução entrará em vigor a partir de abril de 2023 e revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 555, que estava em vigor desde 2015.

No dia 28 de março de 2023 foi divulgado pela Comissão de Valores Mobiliários "CVM" a Resolução CVM nº 181 que dispõe, dentre outras alterações, o início de vigência da Resolução CVM nº 175 para 2 de outubro de 2023.

A Administradora está acompanhando todas as modificações e adequações que deverão ser feitas para que a norma seja adotada dentro do prazo regulatório.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

20. Alterações estatutárias

Conforme assembleia geral extraordinária, realizada em 26 de julho de 2022, foi aprovada a amortização de cotas do Fundo no valor líquido de R\$ 7.000, paga em 29 de julho de 2022.

21. Eventos Subsequentes

Até o momento da emissão dessas Demonstrações Financeiras não houve eventos subsequentes.

.....

Marcos Charcon Dainesi
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador CRC SP-337647/O-4

Certificate Of Completion

Envelope Id: A85FECF61F484064A66B47921913F399

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: PARKINGPARTNERSFII23.JUN.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 26

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Alexandra de Sousa Lyrio

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

alexandra.lyrio@pwc.com

IP Address: 18.231.224.80

Record Tracking

Status: Original

28 September 2023 | 15:44

Holder: Alexandra de Sousa Lyrio

alexandra.lyrio@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

28 September 2023 | 16:29

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

Signer Events

Wilian Shigueaki Tatebe

wilian.shigueaki@pwc.com

PwC

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:

426B6DD8DFAE45F...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 134.238.158.15

Timestamp

Sent: 28 September 2023 | 15:45

Viewed: 28 September 2023 | 16:25

Signed: 28 September 2023 | 16:29

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Alexandra de Sousa Lyrio

alexandra.lyrio@pwc.com

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 28 September 2023 | 16:29

Viewed: 28 September 2023 | 16:29

Signed: 28 September 2023 | 16:29

Witness Events**Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	28 September 2023 15:45
Certified Delivered	Security Checked	28 September 2023 16:25
Signing Complete	Security Checked	28 September 2023 16:29
Completed	Security Checked	28 September 2023 16:29
Payment Events	Status	Timestamps