

Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019



Índice

Relatório de revisão do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

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

T +55 11 3886-5100

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, 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 30 de junho de 2019, 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 Investimentos Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para rendas, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. Os riscos mais significativos são as avaliações do valor justo e existências desses ativos registrados em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame das benfeitorias e aquisições do período; **(iii)** análise da escritura do imóvel, **(iv)** Envolvimento de especialistas para testar o valor justo das propriedades para investimentos. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício e período anterior

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2018 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado em 12 de fevereiro de 2019, sem modificações

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

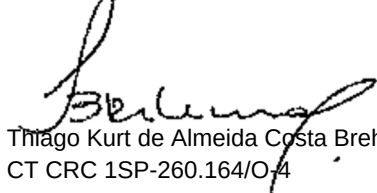
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

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

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

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

São Paulo, 30 de setembro de 2019



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

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

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 2019 e 2018

(valores em milhares de reais)

ATIVO	30/06/19	%PL	30/06/18	%PL
CIRCULANTE	18.658	24,01	5.604	9,39
Títulos e valores mobiliários	3.921	5,05	4.949	8,29
Fundos de investimento - ICVM 555	3.921	5,05	4.949	8,29
Outros créditos	14.737	18,96	655	1,10
Outras rendas a receber	14.082	18,12	655	1,10
ITBI a receber	655	0,84	-	1,10
NÃO CIRCULANTE	59.174	76,14	56.544	94,66
Propriedades para investimento	59.174	76,14	56.544	94,66
Imóveis para renda acabados	59.174	76,14	56.544	94,66
TOTAL DO ATIVO	77.832	100,15	62.148	104,05
PASSIVO				
CIRCULANTE	116	0,15	2.417	4,05
Encargos a pagar	27	0,04	2.362	3,96
Taxa de administração	27	0,04	49	0,09
IR Fonte			2.313	3,87
Provisão para pagamentos a efetuar	89	0,11	55	0,09
Auditoria e custódia	89	0,11	55	0,09
TOTAL DO PASSIVO	116	0,15	2.417	4,05
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	77.716	100,00	59.731	100,00
Cotas integralizadas	58.098	74,76	58.098	97,27
Reservas de lucros	1.633	2,10	1.633	2,73
Distribuição de resultado no exercício	(7.658)	(9,85)		
Resultado do exercício	25.643	33,00		
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	77.832	100,15	62.148	104,05

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.
Administrador

Karen Miyazaki
Contadora CT-CRC-1SP 262221/0-1

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
Exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018
(valores em milhares de reais)

	<u>30/06/19</u>	<u>30/06/18</u>
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Propriedades para investimento		
Receitas dos usufrutos	21.395	23.309
Custo amortizado líquido	-	(22.865)
Ajuste ao valor justo	4.834	-
	<u>26.229</u>	<u>444</u>
<u>Resultado líquido de atividades imobiliárias</u>		
Outros ativos financeiros	250	58
Receita de juros	82	-
Rendas de aplicação em fundos de investimentos	168	58
Outras despesas	(836)	(1.044)
Despesas com taxa de administração	(323)	(525)
Despesas com auditoria e custódia	(78)	(30)
Despesas de serviços técnicos	-	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	-	(55)
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	(31)
Despesa de cartório	-	(398)
Outras receitas e despesas	(415)	(5)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	25.643	(542)
Quantidade de cotas	<u>1.780.984</u>	<u>1.780.984</u>
Resultado por cota	<u>14,3982</u>	<u>-0,3043</u>

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Administrador

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018

(valores em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2017	123.447	11.045	-	134.492
Integralização de cotas no exercício	54.651	-	-	54.651
Amortização de Cotas no exercício	(120.000,00)	-	-	(120.000)
Resultado do exercício	-	-	(542)	(542)
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(8.870)	(8.870)
Constituição de reserva		(9.412)	9.412	-
Saldos em 30 de junho de 2018	58.098	1.633	-	59.731
Integralização de cotas no exercício	-	-	-	-
Amortização de cotas no exercício	-	-	-	-
Resultado do exercício	-	-	25.643	25.643
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(7.658)	(7.658)
Constituição de reserva	-	-	-	-
Saldos em 30 de junho de 2019	58.098	1.633	17.985	77.716

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Administrador

Karen Miyazaki

Contadora CT-CRC-1SP 262221/0-1

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 DOS FLUXOS DE CAIXA
Exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018

(valores em milhares de reais)

	<u>30/06/19</u>	<u>30/06/18</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de usufruto	10.686	23.309
Pagamento pela compra de TVM	(12.173)	(23.058)
Recebimento pela venda de TVM	13.369	20.626
Pagamento de taxa de administração	(345)	(509)
Pagamento de taxa da CVM	(20)	(31)
Pagamento de auditoria e custódia	(43)	(35)
Pagamento de consultoria	-	-
Pagamento de cartório	(412)	(352)
Pagamento de outros serviços	(4)	(35)
Pagamento de tributos	(2.313)	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>8.745</u>	<u>19.915</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Pagamento por aquisições propriedades para investimento	-	(162.413)
ITBI Usufruto	(1.087)	(3.004)
Venda de propriedades para investimento	-	219.721
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	<u>(1.087)</u>	<u>54.304</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	54.651
Amortização de cotas	-	(120.000)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(7.658)	(8.870)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(7.658)</u>	<u>(74.219)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Administrador

Karen Miyazaki

Contadora CT-CRC-1SP 262221/0-1

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 às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(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 nº 539 de 13 de novembro de 2013.

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;
- (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.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

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. Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis 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 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis 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 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 Administradora em 30 de setembro de 2019.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. Apuração do resultado

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

3.2 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.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

3.3. 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;

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

Os direitos de usufruto sobre imóveis das propriedades para investimento foram registrados inicialmente pelo seu custo de aquisição e posteriormente ajustados pelo valor líquido das amortizações (calculadas pelo prazo de direito de exploração do usufruto) e *impairment*.

3.6. Avaliação do valor recuperável dos ativos (impairment)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas de caráter permanente ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Os eventuais ajustes são reconhecidos no resultado 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 às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

3.7. 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.

3.8. Resultado por cota

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

4. Títulos e Valores Mobiliários

a. Composição da carteira

	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018</u>
Cotas de Fundos de Investimento:		
Votorantim Fundo de Investimento	3.921	4.949
Soberano Renda Fixa		
Total	<u>3.921</u>	<u>4.949</u>

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

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 considerá-lo como equivalente de caixa.

5. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2019 o Fundo possui o seguinte investimento:

	<u>30/6/2019</u>
Parque Shopping Maia	59.174
Total	<u>59.174</u>

A partir de 18 de abril de 2019, o Fundo possui como propriedade para investimento o imóvel Parque Shopping Maia, que adquirido através da troca de investimento de a renúncia de usufruto sobre o imóvel e a dação de pagamento do Shopping Maia. Tal movimentação não gerou resultado financeiro.

Saldo inicial	56.544
Receitas dos usufrutos	21.395
Ajuste ao valor justo	4.834
Recebimento de receitas de usufruto	(10.686)
ITBI Usufruto	1.087
Outras Rendas a Receber	(14.000)
Saldo final	<u>59.174</u>

Os valores justos das propriedades para investimentos estão suportados por laudos de avaliação, elaborados pela CBRE Group, Inc., especialista no mercado de avaliações em investimento e serviços comerciais nos setor imobiliário desde 2003.

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 ABNT - e com o "Red Book" do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária.

Para este caso, em que se trata de empreendimento do tipo Shopping Center, foram adotamos os seguintes procedimentos:

- § Inspeção detalhada na propriedade objeto de estudo, realizada durante o mês de junho de 2019;
- § Análise do mercado geral e local de shopping centers;
- § Análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual;
- § Análise da perspectiva futura do empreendimento.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

Em 30 de junho de 2018 os direitos reais de usufruto do Fundo eram assim representados:

30/6/2018

Direito de usufruto	
Estacionamento Delta Shopping	22.035
Estacionamento Shopping Guarulhos	-
Estacionamento Pq. Shopping Maia	20.833
Estacionamento Shopping Bonsucesso	13.676
Total	<u>56.544</u>

Os direitos de usufruto de superfície assinados pelo Fundo eram considerados propriedades para investimento por se tratarem de direitos reais, que têm como finalidade a obtenção de renda imobiliária decorrente da fração ideal, por meio da exploração da área destinada às atividades de estacionamento de veículos automotores relacionadas aos shopping centers em questão. De acordo com os termos da escritura dos estabelecimentos, não havia restrições para comércio das propriedades para investimento, podendo ser negociado no mercado imobiliário.

Imóvel: Estacionamento – Shopping Guarulhos

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

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 irreatável, 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.

Conforme ata da assembleia geral extraordinária realizada em 11 de dezembro de 2017, foi aprovado a extinção do usufruto do estacionamento Shopping Guarulhos, mediante o recebimento, pelo Fundo, de R\$ 99.720. Nesta mesma data foi aprovada a assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, com a finalidade de definição das condições para aquisição da fração ideal de 9,90% do empreendimento comercial denominado Internacional Guarulhos Shopping Center, pela quantia de R\$ 117.648.

Em 27 de fevereiro de 2018, o Fundo liquidou parte do seu investimento no montante de R\$ 99.721.

Em 20 de junho de 2018, conforme ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a venda da fração ideal de 9,90% do empreendimento Internacional Guarulhos Shopping Center pela quantia de R\$ 120.000.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

Desta forma, na data base de 30 de junho de 2018 o Fundo deixou de ter o direito de usufruto deste empreendimento.

Imóvel: Estacionamento – Parque Shopping Maia

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

Valor Contábil do Usufruto: R\$ 20.834

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, pertencentes 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2018 o Fundo realizou o pagamento no montante de R\$ 7.025 referente a aquisição do usufruto realizada no exercício de 2017.

No dia 18 de abril de 2019, ocorreu a troca de investimento, a renúncia de usufruto sobre o imóvel e a dação de pagamento do Shopping Maia, está movimentação não gerou resultado financeiro.

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\$ 13.676

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, pertencentes 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2018 o Fundo realizou o pagamento no montante de R\$ 4.968 referente a aquisição do usufruto realizada no exercício de 2017.

No dia 18 de abril de 2019, ocorreu a troca de investimento, a renúncia de usufruto sobre o imóvel e a dação de pagamento do Shopping Maia, está movimentação não gerou resultado financeiro.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

Imóvel: Estacionamento – Shopping Suzano (Delta)

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

Valor Contábil do Usufruto: R\$ 22.035

Por meio de Escritura Pública de Instituição de Fração Ideal de Usufruto, lavrada em 09 de setembro de 2017 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 100% da área do estacionamento, pertencentes aos cedentes. Estacionamento este que faz parte do imóvel objeto da matrícula nº 50.844 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano – Estado de São Paulo, sobre o qual encontra-se edificado o empreendimento comercial denominado Shopping Suzano, localizado no Município de Suzano, Estado de São Paulo, na R. Sete de Setembro, 555 - Jardim Iraí.

No exercício findo em 30 de junho de 2018 o Fundo realizou o pagamento no montante de R\$ 32.726 referente a aquisição do usufruto realizada no exercício de 2017.

No dia 18 de abril de 2019, ocorreu a troca de investimento, a renúncia de usufruto sobre o imóvel e a dação de pagamento do Shopping Maia, esta movimentação não gerou resultado financeiro.

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.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

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 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.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(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.

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.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

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.

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 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.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

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.

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.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

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 - 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 às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(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 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, poderão 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 a 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.

Durante exercício findo em 30 de junho de 2019 e 2018, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

8. 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 Administradora. 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.

Durante o exercício de 2019 o Fundo não realizou emissão de cotas. Durante o exercício de 2018 o Fundo emitiu 546.510 cotas que totalizou R\$ 54.651 mil.

Em 30 de junho de 2019 o Fundo possui 1.780.984 cotas, sendo 43,63613 cada cota que representa R\$ 77.716. Em 30 de junho de 2018 o Fundo possuía 1.80.984 cotas, sendo 33,53777 cada cota que representav R\$ 59.731.

b. Amortização de cotas

No exercício findo de 2019 o Fundo não realizou amortização de cotas. No exercício de 2018 o Fundo amortizou cotas no montante de R\$ 120.000 .

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.

	2019	2018
Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido	8.002,00	5.241,00
Resultado mínimo a distribuir (95%)	7.601,90	4.978,95
Rendimentos e Amortização propostos no exercício	7.658,00	8.870,00
Rendimentos e Amortização pagos no exercício	7.658,00	8.870,00
% do resultado financeiro líquido distribuído	95,70%	169,24%

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

10. Encargos do Fundo

Taxa de administração

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% 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 2019 foi de R\$323 (R\$525 em 2018).

11. Custódia e tesouraria de títulos e operações da carteira

Os serviços de Custódia e os serviços de Gestão e administração são prestados pela a Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

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

12. Rentabilidade do Fundo

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

	Patrimônio líquido médio - R\$	Valor da cota - R\$(*)	Rentabilidade do Fundo %	
			No mês (*)	Acumulada (*)
Junho de 2018	59.730	33,537777	0,00	0,00
Julho de 2018	66.000	37,483043	11,76	11,76
Agosto de 2018	66.656	37,539852	0,15	11,93
Setembro de 2018	66.170	37,193440	-0,92	10,90
Outubro de 2018	66.153	37,246742	0,14	11,06
Novembro de 2018	66.239	37,282052	0,09	11,16
Dezembro de 2018	66.280	37,370999	0,24	11,43
Janeiro de 2019	65.093	34,330192	-8,14	2,36
Fevereiro de 2019	60.768	34,170432	-0,47	1,89
Março de 2019	60.694	34,105931	-0,19	1,69
Abril de 2019	65.059	40,659194	19,21	21,23
Maio de 2019	72.307	40,725903	7,15	21,43
Junho de 2019	73.175	43,636131	7,15	30,11

(*) A rentabilidade apresentada, desconsidera as amortizações ocorridas no exercício. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(em milhares de reais)

13.Demandas judiciais

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

14.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 Grant Thornton Auditores Independentes 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.

15.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).

16.Partes relacionadas

Em 30 de junho de 2019, 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\$ 3.921 (R\$ 4.949 em 2018). Possuía também o montante provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 9, sendo o saldo a pagar de R\$ 27 (R\$ 49 em 2018).

17.Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes após o encerramento do exercício social do Fundo em 30 de junho de 2019 que requeressem ajustes ou divulgações nas demonstrações contábeis do exercício findo nessa mesma data.

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

Karen Miyazaki
Contadora: CRC 1SP262221/0-1