

---

# ***Parking Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII***

***(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)  
(Administrado pela Tivio Capital  
Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários S.A.)  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2024  
e relatório do auditor independente***



## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras***

Aos Cotistas e à Administradora  
Parking Partners Fundo de  
Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela Tivio Capital  
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 2024 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 materiais e outras informações elucidativas.

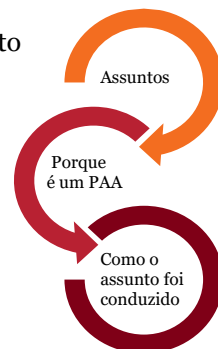
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais Assuntos de Auditoria**

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações 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 Tivio Capital  
Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários S.A.)

| <b>Porque é um PAA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3.5 e 5)</b></p> <p>O Fundo possui investimentos representados, substancialmente, por propriedade para investimento registrada ao valor justo.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo da propriedade para investimento.</p> <p>Inspecionamos o laudo de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para a propriedade para investimento, utilizado como base para mensuração do valor justo.</p> <p>Com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.</p> <p>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.</p> |

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações 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.

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



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

### **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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 manter 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 Tivio Capital  
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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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, 27 de setembro de 2024

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

DocuSigned by  
Rene Shigueaki Tatebe  
Assinado por WILIAN SHIGUEAKI TATEBE/2105062789  
CPF: 2105062789  
DataHora da Assinatura: 27 September 2024 | 10:31 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Email: AC SERASA RFB v5

 **Wilian Shigueaki Tatebe**  
Contador CRC 1SP253071/O-3

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 21.500.514/0001-86

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

CNPJ: 03.384.738/0001-98

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

| ATIVO                                      | 30/06/2024 | %PL     | 30/06/2023 | %PL     |
|--------------------------------------------|------------|---------|------------|---------|
| CIRCULANTE                                 | 1.270      | 2,33    | 924        | 1,50    |
| Títulos e valores mobiliários              | 768        | 1,41    | 805        | 1,31    |
| Fundos de investimento - ICVM 555          | 768        | 1,41    | 805        | 1,31    |
| Outros Créditos                            | 502        | 0,92    | 119        | 0,19    |
| Aluguéis                                   | 483        | 0,89    | 101        | 0,16    |
| Outras rendas a receber                    | 19         | 0,03    | 18         | 0,03    |
| NÃO CIRCULANTE                             | 53.399     | 97,99   | 60.769     | 98,65   |
| Propriedades para investimento             | 53.399     | 97,99   | 60.769     | 98,65   |
| Imóveis para renda                         | 53.399     | 97,99   | 60.769     | 98,65   |
| TOTAL DO ATIVO                             | 54.669     | 100,32  | 61.693     | 100,15  |
| PASSIVO                                    |            |         |            |         |
| CIRCULANTE                                 | 169        | 0,31    | 100        | 0,17    |
| Encargos a Pagar                           | 35         | 0,06    | 34         | 0,06    |
| Taxa de administração                      | 35         | 0,06    | 34         | 0,06    |
| Provisão para pagamentos a efetuar         | 134        | 0,25    | 66         | 0,11    |
| Auditoria e custódia                       | 130        | 0,24    | 62         | 0,10    |
| Outras despesas                            | 4          | 0,01    | 4          | 0,01    |
| TOTAL DO PASSIVO                           | 169        | 0,31    | 100        | 0,17    |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO                         | 54.500     | 100,00  | 61.593     | 100,00  |
| Cotas integralizadas                       | 49.913     | 91,58   | 49.913     | 81,04   |
| (-) Amortização de cotas                   | (7.082)    | (12,99) | (7.082)    | (11,50) |
| Lucros acumulados                          | 11.585     | 21,26   | 18.793     | 30,51   |
| Reservas de contingências                  | 1.633      | 3,00    | 1.633      | 2,65    |
| (-) Distribuição de resultado no exercício | (1.549)    | (2,84)  | (1.664)    | (2,70)  |
| TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO      | 54.669     | 100,31  | 61.693     | 100,17  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 21.500.514/0001-86

Administrado por: TIVIO CAPITAL 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 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

| COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO                | 30/06/2024      | 30/06/2023      |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Propriedades para Investimento                      |                 |                 |
| Receitas de aluguéis                                | 2.307           | 2.162           |
| Ajuste ao valor justo                               | (7.370)         | (2.425)         |
| <b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b> | <b>(5.063)</b>  | <b>(263)</b>    |
| Outros Ativos Financeiros                           | 75              | 145             |
| Rendas de aplicação em fundos de investimentos      | 75              | 145             |
| Outras Despesas                                     | (556)           | (623)           |
| Despesas com taxa de administração                  | (423)           | (410)           |
| Despesas com auditoria e custódia                   | (68)            | (142)           |
| Despesa com consultoria                             | (15)            | (22)            |
| Taxa de fiscalização da CVM                         | (13)            | (13)            |
| Demais despesas                                     | (37)            | (36)            |
| <b>LUCRO LÍQUIDO/(PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO</b>        | <b>(5.544)</b>  | <b>(741)</b>    |
| Quantidade de cotas                                 | 1.780.984       | 1.780.984       |
| <b>Resultado por cota</b>                           | <b>(3,1129)</b> | <b>(0,4161)</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ: 21.500.514/0001-86  
Administrado por: TIVIO CAPITAL 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 2024 e de 2023**  
Valores em Milhares de Reais

|                                        | Cotas<br>integralizadas | Cotas<br>amortizadas | Reserva de<br>contingências | Lucro/<br>(prejuízo)<br>acumulado | Total         |
|----------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------|
| <b>Saldos em 30 de junho de 2022</b>   | <b>49.913</b>           | -                    | <b>1.633</b>                | <b>19.534</b>                     | <b>71.080</b> |
| Prejuízo do exercício                  | -                       | -                    | -                           | (741)                             | (741)         |
| Amortização de cotas                   | -                       | (7.082)              | -                           | -                                 | (7.082)       |
| Distribuição de resultado no exercício | -                       | -                    | -                           | (1.664)                           | (1.664)       |
| <b>Saldos em 30 de junho de 2023</b>   | <b>49.913</b>           | <b>(7.082)</b>       | <b>1.633</b>                | <b>17.129</b>                     | <b>61.593</b> |
| Prejuízo do exercício                  | -                       | -                    | -                           | (5.544)                           | (5.544)       |
| Distribuição de resultado no exercício | -                       | -                    | -                           | (1.549)                           | (1.549)       |
| <b>Saldos em 30 de junho de 2024</b>   | <b>49.913</b>           | <b>(7.082)</b>       | <b>1.633</b>                | <b>10.036</b>                     | <b>54.500</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

-

**PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ: 21.500.514/0001-86**  
**Administrado por: TIVIO CAPITAL 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 2024 e de 2023**  
**Valores em Milhares de Reais**

|                                                                                 | 30/06/2024     | 30/06/2023     |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                               |                |                |
| Recebimento de aluguéis                                                         | 1.925          | 2.062          |
| Pagamento pela compra de TVM                                                    | (3.364)        | (2.249)        |
| Recebimento pela venda de TVM                                                   | 3.477          | 9.542          |
| Pagamento de taxa de administração                                              | (422)          | (407)          |
| Pagamento de taxa da CVM                                                        | (13)           | (13)           |
| Pagamento de auditoria e custódia                                               | -              | (130)          |
| Pagamento de consultoria                                                        | (15)           | (22)           |
| Pagamento de outros serviços                                                    | (39)           | (37)           |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>                    | <b>1.549</b>   | <b>8.746</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                           |                |                |
| Amortização de cotas                                                            | -              | (7.082)        |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas                                    | (1.549)        | (1.664)        |
| <b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento</b> | <b>(1.549)</b> | <b>(8.746)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                        | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício                             | -              | -              |
| Caixa e equivalente de caixa no final do exercício                              | -              | -              |

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 Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2024 e 2023

(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, com prazo indeterminado de duração, 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"), e nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, alterada pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2023, e alterações posteriores, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição nos termos do Art. 11 da Instrução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021.

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

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 Resolução CVM nº 175/22, observadas as eventuais restrições e limitações impostas pelas disposições legais e regulamentares 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

## **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

(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.

A gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo é exercida pela Administradora.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, e do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

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

## **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.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações contábeis apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

Em 27 de setembro de 2024, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

## **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### **a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes**

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

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

#### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

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

#### **c) Classificação instrumentos financeiros**

##### **i. Data de reconhecimento**

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

##### **ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

##### **iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

## **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

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

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

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

#### **iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

**Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

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

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

#### **e) Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades

**PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)  
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício no qual a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

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

**f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

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

**g) Apuração do resultado**

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

**4. Ativos financeiros**

**Cotas de Fundos de Investimento**

Em 30 de junho de 2024 e 2023 as cotas de fundos de investimentos estão assim demonstradas:

|                                                  | 2024       |                  | 2023       |                  |
|--------------------------------------------------|------------|------------------|------------|------------------|
|                                                  | Quantidade | Valor de mercado | Quantidade | Valor de mercado |
| BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento     | 181.421    | 768              | 70.140     | 266              |
| BV Cash Renda Fixa Simples Fundo de Investimento | -          | -                | 435.360    | 539              |
| <b>Total</b>                                     |            | <b>768</b>       |            | <b>805</b>       |

**PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)  
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
Em 30 de junho de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

**5. Propriedade para investimento**

Em 30 de junho de 2024 e de 2023, o Fundo possui a seguinte propriedade para investimento:

|                      | 2024          | 2023          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Parque Shopping Maia | 53.399        | 60.769        |
| <b>Total</b>         | <b>53.399</b> | <b>60.769</b> |

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.

**Avaliação a valor justo**

Em 30 de junho de 2024 e 2023, a posição de propriedade para investimentos, assim como o ajuste a valor justo, se apresenta conforme abaixo:

|                      | 2024          | 2023          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Saldo inicial        | 60.769        | 63.194        |
| Ajuste a valor justo | (7.370)       | (2.425)       |
| <b>Saldo final</b>   | <b>53.399</b> | <b>60.769</b> |

O valor justo da propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação emitido em 31 de maio de 2024, elaborado pela CBRE Group, Inc. (“CBRE”), especialista no mercado de avaliações em investimento e serviços comerciais no setor imobiliário desde 2003.

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.

## **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

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 (2023 - 9,00% ao ano)

Taxa de capitalização (11º ano): 7,75% ao ano (2023 - 7,75% ao ano)

Área Bruta Locável ("ABL") total: 33.477,78 m<sup>2</sup>

### **Aluguéis a receber**

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo possui contas a receber referente aos aluguéis no montante de R\$ 483 (R\$ 101 em 2023), demonstrado no Balanço Patrimonial em "Outros Créditos - Aluguéis".

A receita de aluguel corresponde ao montante de R\$ 2.307 (R\$ 2.162 em 2023) e está apresentada na Demonstração do Resultado em "Propriedades para Investimento - Receitas de aluguéis".

## **6. Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)  
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

516/11.

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

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

| Ativos                                                  | 30/06/2023 |         |         |        |
|---------------------------------------------------------|------------|---------|---------|--------|
|                                                         | Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total  |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado |            |         |         |        |
| Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa               | 805        | -       | -       | 805    |
| Propriedades para investimento                          | -          | -       | 60.769  | 60.769 |
| Total do ativo                                          | 805        | -       | 60.769  | 61.574 |

7. 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

## **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

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.

#### **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.

## **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

**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.

### **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.

## **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

**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 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.

## **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

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

**XX - Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da 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 estacionamento de shopping centers, cuja administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela 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 proba, bem como já o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do

## **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

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 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.

## **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

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 à Administradora qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas cotas.

#### **8. Instrumentos financeiros de derivativos**

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

Durante os períodos findos em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

#### **9. Emissão e amortização de Cotas**

##### **a. Emissão**

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

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

As cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e no mesmo dia útil em que ocorreu a efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor à Administradora, em sua sede ou dependências, ou via depósito na conta corrente do Fundo, admitindo-se ainda a integralização em bens e direitos nos termos da regulamentação aplicável, conforme especificado no respectivo boletim de subscrição.

Não houve emissão de cotas durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023.

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui 1.780.984 cotas (1.780.984 cotas em 2023), sendo 30,60 cada cota (34,58 em 2023) que representa R\$ 54.500 (R\$ 61.593 em 2023).

##### **b. Amortização de cotas**

Não existem amortizações programadas para as cotas do Fundo.

Compete à Assembleia Geral deliberar sobre a amortização de capital do Fundo, o

**PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)  
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

encerramento do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes do Fundo. No caso de encerramento do Fundo e/ou liquidação do Fundo, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do Fundo entre os cotistas, na proporção da quantidade e valor das cotas detidas pelos cotistas em relação ao patrimônio líquido do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 junho de 2024 e 2023 o Fundo não realizou amortização de cotas.

**10. 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 calculada e provisionada diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 dias, e paga mensalmente até o último dia útil de cada mês.

A despesa com a taxa de administração no exercício foi de R\$ 423 (R\$ 410 em 2023), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Despesa com taxa de administração".

Não haverá cobrança de Taxa de Performance.

**11. Serviços contratados pelo Fundo**

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor são realizados pela Administradora do Fundo, Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**12. Despesas e encargos do Fundo**

| Encargos                           | 2024  |                    | 2023  |                    |
|------------------------------------|-------|--------------------|-------|--------------------|
|                                    | Valor | % sobre o PL Médio | Valor | % sobre o PL Médio |
| Despesas com taxa de administração | 423   | 0,69               | 410   | 0,64               |
| Despesas com auditoria e custódia  | 68    | 0,11               | 142   | 0,22               |
| Despesa com consultoria            | 15    | 0,02               | 22    | 0,03               |
| Taxa de fiscalização da CVM        | 13    | 0,02               | 13    | 0,02               |
| Demais despesas                    | 37    | 0,06               | 36    | 0,06               |

PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)  
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

|       |     |      |     |      |
|-------|-----|------|-----|------|
| Total | 556 | 0,90 | 623 | 0,97 |
|-------|-----|------|-----|------|

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 30 de junho de 2024 é de R\$ 61.730 (R\$ 64.564 em 2023).

13. Política de distribuição dos resultados

Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

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

Os rendimentos distribuídos no exercício foram calculados considerando a seguinte base de cálculo:

|                                                                       | 2024    | 2023    |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Resultado líquido do exercício                                        | (5.544) | (741)   |
| Ajuste a valor justo de propriedade para investimento                 | 7.370   | 2.425   |
| Variação de ativos e passivos operacionais                            | (317)   | (86)    |
| Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014) | 1. 509  | 1.598   |
| Resultado mínimo a distribuir (95%)                                   | 1.436   | 1.518   |
| Rendimentos propostos no exercício                                    | 1.549   | 1.664   |
| Rendimentos pagos no exercício                                        | 1.549   | 1.664   |
| % do resultado distribuído                                            | 107,87% | 104,13% |

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo distribuiu o montante de R\$1.549 (R\$ 1.664 em 2023).

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\$) |
|------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 30/06/2024 | 1.549                               | 1.780.984                               | 0,87                                                    |
| 30/06/2023 | 1.664                               | 1.780.984                               | 0,93                                                    |

**PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)  
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
Em 30 de junho de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

**14. 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<br>(*) | Rentabilidade (%) (**) |
|------------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| 30/06/2024 | 61.730                   | 30,6012              | (9,27)%                |
| 30/06/2023 | 64.564                   | 34,5834              | (1,15)%                |

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

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

A rentabilidade apresentada considera o efeito das distribuições de rendimentos.

A rentabilidade obtida no passado representa garantia de resultados futuros.

**15. Tributação**

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

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

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

**16. Política de divulgação das informações**

A 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

## **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

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.

#### **17. Demandas judiciais**

No exercício findo em 30 de junho de 2024, foram classificadas pelo assessor jurídico (Azevedo e Satin Advogados) três ações com probabilidade de perda possível, que correspondem ao montante de R\$ 429.

#### **18. Negociação de cotas**

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 não houve negociação das cotas do Fundo.

#### **19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

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.

#### **20. Informações sobre transações com partes relacionadas**

Em 30 de junho de 2024, o Fundo mantinha aplicação em cotas de fundos de investimentos administrados pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. no montante de R\$ 768 (R\$ 805 em 2023). Possuía também o montante provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 11, sendo o saldo a pagar de R\$ 35 (R\$ 34 em 2023).

#### **21. Outras Informações**

Conforme o Comunicado ao Mercado divulgado em 01 de março de 2023, a BV Distribuidora de Títulos e Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.384.738/0001-98 ("BV Asset"), informou aos cotistas dos fundos por ela administrados e ao mercado que foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica e Banco Central do Brasil a parceria estratégica entre o Banco Votorantim S.A. ("Banco BV") e o Banco Bradesco S.A. ("Banco Bradesco") para criação de uma gestora de investimentos independentes, por meio da qual 51% do capital da BV Asset será adquirido pelo Bradesco.

## **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 21.500.514/0001-86)

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Conforme o Fato Relevante divulgado em 22 de junho de 2023, a BV Distribuidora de Títulos e Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.384.738/0001-98, vem informar aos cotistas dos fundos por ela administrados e ao mercado, em continuidade ao Fato Relevante de 24 de agosto de 2022 e comunicado ao mercado de 01 de março de 2023, sobre a parceria estratégica entre o Banco BV e o Banco Bradesco. Em 11 de dezembro de 2023, o Banco Central do Brasil autorizou a mudança da denominação social BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

O Instrumento Particular de Alteração e Consolidação de Contrato Social da Administradora datado em 08 de novembro de 2023, deliberou a partir de 09 de novembro de 2023 a designação do Gustavo Sami Barroso Istamati ("Novo Diretor") para o cargo de Diretor Executivo. O Novo Diretor foi homologado pelo Banco Central do Brasil - BACEN e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM nos dias 9 de novembro de 2023 e 9 de janeiro de 2024, respectivamente.

### **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 de investimento, a nova resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

A Resolução CVM nº 175, alterada pela Resolução CVM nº 181, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma devem adaptar-se integralmente às disposições desta Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Desta forma, considerando esse prazo, o Fundo ainda não se adaptou à nova Resolução. A Administradora está acompanhando todas as modificações e adequações necessárias ao Fundo para que a norma seja adotada dentro do prazo regulatório.

## **22. Eventos Subsequentes**

Até o momento da emissão dessas Demonstrações Financeiras não houveram eventos que necessitem ser divulgados.

.....

Gustavo Sami Barroso Istamati  
Diretor

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

Certificado de Conclusão

|                                                                         |                |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------|
| Identificação de envelope: 9832D3A7FE2343E9AA60AFE55EBAB8B2             |                | Status: Concluído                                     |
| Assunto: Complete with DocuSign: PARKINGPARTNERSFII24.JUN_Combinado.pdf |                |                                                       |
| LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)                                    |                |                                                       |
| Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables                           |                |                                                       |
| Envelope fonte:                                                         |                |                                                       |
| Documentar páginas: 28                                                  | Assinaturas: 1 | Remetente do envelope:                                |
| Certificar páginas: 2                                                   | Rubrica: 0     | Alexandra de Sousa Lyrio                              |
| Assinatura guiada: Ativado                                              |                | Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º        |
| Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado                           |                | andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai |
| Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília                                      |                | São Paulo, São Paulo 04538-132                        |
|                                                                         |                | alexandra.lyrio@pwc.com                               |
|                                                                         |                | Endereço IP: 134.238.159.42                           |

Rastreamento de registros

|                                |                                       |                 |
|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Status: Original               | Portador: Alexandra de Sousa Lyrio    | Local: DocuSign |
| 27 de setembro de 2024   19:28 | alexandra.lyrio@pwc.com               |                 |
| Status: Original               | Portador: CEDOC Brasil                | Local: DocuSign |
| 27 de setembro de 2024   19:31 | BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team |                 |
|                                | @pwc.com                              |                 |

| Eventos do signatário                                                            | Assinatura                                                                                 | Registro de hora e data                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Wilian Shigueaki Tatebe                                                          | <div>DocuSigned by:</div> <div>Wilian Shigueaki Tatebe</div> <div>426B6DD8DFAE45F...</div> | Enviado: 27 de setembro de 2024   19:29     |
| wilian.shigueaki@pwc.com                                                         |                                                                                            | Visualizado: 27 de setembro de 2024   19:30 |
| PwC                                                                              |                                                                                            | Assinado: 27 de setembro de 2024   19:31    |
| Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital | Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado                                               |                                             |
| <b>Detalhes do provedor de assinatura:</b>                                       | Usando endereço IP: 18.231.224.26                                                          |                                             |
| Tipo de assinatura: ICP Smart Card                                               |                                                                                            |                                             |
| Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5                                          |                                                                                            |                                             |
| <b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>                               |                                                                                            |                                             |
| Não oferecido através do DocuSign                                                |                                                                                            |                                             |

| Eventos do signatário presencial                            | Assinatura | Registro de hora e data                     |
|-------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------|
| Eventos de entrega do editor                                | Status     | Registro de hora e data                     |
| Evento de entrega do agente                                 | Status     | Registro de hora e data                     |
| Eventos de entrega intermediários                           | Status     | Registro de hora e data                     |
| Eventos de entrega certificados                             | Status     | Registro de hora e data                     |
| Eventos de cópia                                            | Status     | Registro de hora e data                     |
| Alexandra de Sousa Lyrio                                    | Copiado    | Enviado: 27 de setembro de 2024   19:31     |
| alexandra.lyrio@pwc.com                                     |            | Visualizado: 27 de setembro de 2024   19:31 |
| PwC BR                                                      |            | Assinado: 27 de setembro de 2024   19:31    |
| Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) |            |                                             |
| <b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b>          |            |                                             |
| Não oferecido através do DocuSign                           |            |                                             |
| Lucas Weyne                                                 | Copiado    | Enviado: 27 de setembro de 2024   19:31     |
| lucas.weyne@pwc.com                                         |            | Visualizado: 27 de setembro de 2024   19:49 |
| Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) |            |                                             |

| Eventos de cópia | Status | Registro de hora e data |
|------------------|--------|-------------------------|
|------------------|--------|-------------------------|

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:  
Não oferecido através do DocuSign

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

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

| Eventos de resumo do envelope | Status | Carimbo de data/hora |
|-------------------------------|--------|----------------------|
|-------------------------------|--------|----------------------|

|                      |                        |                                |
|----------------------|------------------------|--------------------------------|
| Envelope enviado     | Com hash/criptografado | 27 de setembro de 2024   19:29 |
| Entrega certificada  | Segurança verificada   | 27 de setembro de 2024   19:30 |
| Assinatura concluída | Segurança verificada   | 27 de setembro de 2024   19:31 |
| Concluído            | Segurança verificada   | 27 de setembro de 2024   19:31 |

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