

Park
Empreendimentos
Comerciais S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração do fluxo de caixa - Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes
Avenida Deputado Jamel Cecílio, 2.496 - Quadra B-22, Lote 04-E
Salas A-103 a A-106 - Jardim Goiás
Edifício New Business Style
74810-100 - Goiânia/GO - Brasil
Caixa Postal 25.425 - CEP 74810-970 - Goiânia/GO - Brasil
Telefone +55 (62) 3604-7900
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos cotistas e aos administradores da
Park Empreendimentos Comerciais S.A.
Goiânia - Goiás**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Park Empreendimentos Comerciais S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 29 de janeiro (data da constituição) a 31 de dezembro de 2018, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Park Empreendimentos Comerciais S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 29 de janeiro a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Principal assunto de auditoria

Determinamos que não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 de a Companhia 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 não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

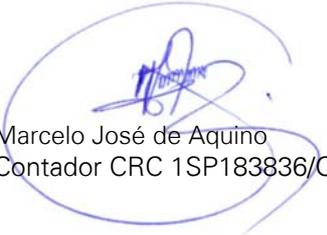
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas, a razoabilidade das estimativas contábeis e as 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 da Companhia. 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 a Companhia 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do período de 29 de janeiro a 31 de dezembro de 2018 e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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.

Goiânia, 29 de março de 2019

KPMG Auditores Independentes
CRC GO-001203/O-2 F-GO



Marcelo José de Aquino
Contador CRC 1SP183836/O-6

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2018	Passivo	Nota explicativa	2018
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.419	Debêntures a pagar	14	2.480
Aplicações financeiras	5	19.740	Fornecedores	15	5.392
Contas a receber	6	736	Obrigações sociais e trabalhistas		309
Adiantamentos	7	2.338	Obrigações tributárias	16	1.077
Despesas antecipadas	8	1.128	Adiantamento de cliente	17	10.776
Outros créditos	9	3			
		<u>26.364</u>	Total do passivo circulante		<u>20.034</u>
Total do ativo circulante					
Não circulante			Não circulante		
Aplicações financeiras	5	904	Debêntures a pagar	14	39.674
Despesas antecipadas	8	3.095	Mútuos a pagar a partes relacionadas	13.a	737
Propriedade para investimento	10	35.032			
Imobilizado	11	173	Total do passivo não circulante		<u>40.411</u>
Intangível	12	299			
		<u>39.503</u>	Patrimônio líquido		
Total do ativo não circulante			Capital social	18.a	2.156
			Ágio na emissão de ações	18.b	7.675
			Prejuízo acumulado		(4.409)
					<u>5.422</u>
Total do ativo		<u>65.867</u>	Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>65.867</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstração do resultado

Período de 29 de janeiro a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2018
Receita líquida	19	3.921
Custo com propriedade para investimento	20	<u>(92)</u>
Lucro bruto		<u>3.829</u>
(Despesas) receitas operacionais		
Despesas comerciais	21	(5.303)
Perda por redução ao valor recuperável	22	(202)
Despesas gerais e administrativas	23	(1.631)
Despesas tributárias	24	<u>(164)</u>
Total das receitas (despesas) operacionais		<u>(7.300)</u>
Receitas financeiras	25	434
Despesas financeiras	25	<u>(788)</u>
Resultado financeiro líquido		<u>(354)</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(3.825)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	26	<u>(584)</u>
Resultado do período		<u>(4.409)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Período de 29 de janeiro a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

	2018
Resultado do período	(4.409)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u><u>(4.409)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 29 de janeiro a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

		Capital social	Ágio na emissão de ações	Prejuízo acumulado	Total
Integralização de capital social	18	2.156	7.675	-	9.831
Resultado do período		-	-	(4.409)	(4.409)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		2.156	7.675	(4.409)	5.422

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstração do fluxo de caixa - Método indireto

Período de 29 de janeiro a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado do período		(4.409)
Ajustes para:		
Depreciação e amortização		133
Provisão para perda de clientes		202
Provisões de descontos		35
Provisão de multas e juros		(15)
Provisão de juros		726
Apropriação dos custos de transação		54
Apropriação de CDU		(3.020)
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento) redução de contas a receber		(958)
(Aumento) redução de aplicações financeiras		(20.644)
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(1.128)
(Aumento) redução de adiantamentos		(5.433)
(Aumento) redução em outros créditos		(3)
Aumento (redução) em fornecedores		5.392
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas		309
Aumento (redução) em obrigações tributárias		2.125
Aumento (redução) em adiantamento de cliente		13.796
Juros pagos		(726)
Impostos pagos		(1.048)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais		(14.612)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de propriedade investimento		(35.123)
Aquisição de ativo imobilizado		(183)
Aquisição de ativo intangível		(330)
Caixa líquido após as atividades de investimento		(35.636)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Empréstimos tomados com partes relacionadas		6.364
Pagamento de mútuos com partes relacionadas		(5.627)
Adiantamento para futuro aumento de capital		7.675
Capital integralizado		2.156
Emissão de debêntures		42.099
Caixa líquido após as atividades de financiamento		52.667
Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa		2.419
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		2.419
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		-
Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa		2.419

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Park Empreendimentos Comerciais S.A. (“Companhia”) é uma companhia por sociedade anônima de capital fechado, constituída em 29 de janeiro de 2018, com sede e foro na cidade de Goiânia, no Estado de Goiás. Tem como objeto social a gestão e a administração da propriedade imobiliária e administração de *shopping centers*, aluguel de imóveis próprios, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de bens imóveis, loteamento de imóveis próprios, administração de estacionamento de veículos em imóveis próprios e de terceiros, serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas.

Características do Shopping

O Shopping Mega Moda Park está localizado na Avenida Independência, Quadra 172, Lote 01E, nº 3.302, Setor Central, Goiânia - GO, e será composto por quatro etapas (primeira, segunda, terceira e quarta), divididas em: administração, passarela, torre 1 e torre 2. A primeira etapa já está concluída e em uso, a segunda etapa está com as obras em andamento e prevista para inaugurar em novembro de 2019, e as demais etapas seguirão o cronograma de planejamento a ser definido pela Diretoria.

O Shopping Mega Moda Park foi inaugurado em 20 de novembro de 2018 com a primeira etapa concluída, composta por 223 lojas e 27 quiosques, ficando disponíveis, em 31 de dezembro de 2018, 8 lojas e 17 quiosques para venda. A inauguração da segunda etapa, que se encontra em construção, está prevista para ser entregue aos lojistas em novembro de 2019 e será composta por 233 lojas e 5 quiosques, com disponibilidade para venda, em 31 de dezembro de 2018, de 107 lojas e 5 quiosques.

(i) Primeira emissão de debêntures simples

Em 24 de setembro de 2018, foram emitidas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária com garantia adicional real e fidejussória, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição.

As debêntures serão depositadas para: (i) distribuição primária por meio do módulo de distribuição de ativos (MDA), administrado e operacionalizado pela B.3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão - Segmento CETIP UTVM (“B3”); e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B.3.

O valor total da emissão é de R\$ 43.200, com valor nominal unitário de R\$ 1 na data de emissão, em série única. Os recursos líquidos captados por meio da oferta restrita serão destinados ao reembolso dos recursos utilizados pela emissora na construção da 1ª e 2ª fase do empreendimento imobiliário denominado Mega Moda Park. Os recursos são liberados conforme evolução e emissão de respectivo laudo técnico/financeiro da construção do empreendimento, em medição a ser realizada pela Engebanc Consultoria e Engenharia Ltda.

As debêntures terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses contados da data de emissão, portanto, vencimento em 24 de setembro de 2023. Com remuneração correspondentes a 100%

(cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DIs) de um dia, acrescida exponencialmente de um *spread* de 2,10% ao ano.

O valor nominal unitário das debêntures será amortizado mensalmente, observado o prazo de carência de 12 meses contados a partir da data de emissão, no percentual de 2,0833%.

2 Base de preparação

a. Declaração de conformidade (em relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma.

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d. Data de aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria em 29 de março de 2019.

e. Uso de estimativas

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou estimativa e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, dos passivos, das receitas e das despesas. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e as premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

Os principais julgamentos e as estimativas efetuados pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia e que mais afetam significativamente os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras são definição da vida útil do ativo imobilizado e intangível, divulgação do valor justo das propriedades para investimento, provisão para demandas judiciais, provisão para crédito de liquidação duvidosa e análise de recuperação dos ativos.

3 Principais práticas contábeis

a. Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida quando o controle dos bens ou serviços é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual a Companhia espera ter o direito em troca destes bens ou serviços pelo cumprimento da obrigação por desempenho. A receita é mensurada com

base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. Os critérios específicos a seguir devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita.

- (i) **Locação de lojas:** A Companhia registra suas operações de locações de lojas como arrendamentos mercantis operacionais, reconhecidos no resultado em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento. Os locatários pagam um aluguel correspondente a um valor fixo por mês, reajustado anualmente com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). Findo o contrato, este é renovado pelo valor de tabela dos aluguéis vigentes à época da renovação.
- (ii) **Cessão de direito de uso:** A cessão de direito de uso está atrelada à locação da loja. Este direito é devido ao cliente durante todo o período de locação da loja, e estará disponível quando da disponibilização da loja ao cliente. Os contratos de cessão de direitos (luvas ou cessão de estrutura técnica do shopping) são reconhecidos de forma linear, com base no prazo do primeiro contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.
- (iii) **Estacionamento:** compreende a receita com a exploração de estacionamento do Shopping apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência.
- (iv) **Taxa de transferência:** refere-se a valores cobrados para emissão de novos contratos em substituição ao contrato que será transferido a um novo cliente em função de transferência de titularidade da cessão de direito de uso da loja, reconhecida pelo regime de competência.
- (v) **Serviços:** referem-se à receita com a prestação de serviços de assessoria de natureza promocional e publicitária, para locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial (*merchandising*) e receita com a Administração do Shopping. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

b. Instrumentos financeiros

(i) *Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros*

A Companhia reconhece os ativos financeiros inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado (modelo de negócio de manter fluxos de caixas contratuais mais juros), ao valor justo por meio do resultado abrangente (modelo de negócio tanto de manter fluxos de caixas contratuais mais juros quanto pela venda dos instrumentos financeiros) ou ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão dos instrumentos financeiros, e, neste caso, todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, essencialmente, todos

os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou um passivo individual.

Instrumentos financeiros não derivativos ativos incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, mútuos a receber de partes relacionadas, aplicações financeiras e outros créditos. Os instrumentos ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia, em decorrência do seu modelo de negócio e características dos instrumentos financeiros ativos, classificam tais instrumentos como custo amortizado. Os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado compreendem: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, adiantamentos e outros créditos.

(ii) *Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos passivos financeiros*

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, seja um derivativo ou seja designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo, e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais é reconhecida no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada. Esta também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia mantinha passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados ao custo amortizado compreendem: debêntures a pagar, fornecedores, mútuos a pagar a partes relacionadas e adiantamento de clientes.

(iii) *Compensação dos ativos e passivos financeiros*

Os ativos ou os passivos financeiros são compensados, e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tem o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(iv) *Instrumentos financeiros derivativos*

A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos.

c. *Caixa e equivalentes de caixa*

Incluem caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, com a finalidade de atender aos

compromissos de caixa de curto prazo.

d. Contas a receber

São apresentadas aos valores presentes e de realização. A provisão para devedores duvidosos é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando como critério de classificação de clientes por *score* em alto risco.

e. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. O valor justo das propriedades para investimento é determinado anualmente em dezembro, somente para fins de divulgação.

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir aluguel, para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos.

Em atenção ao CPC 28, a Companhia também registra as etapas em construção como propriedade para investimento, dado que esses empreendimentos serão mantidos para fins de arrendamento operacional.

f. Imobilizado

Registrados ao custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas e perdas por redução ao valor recuperável, quando aplicável. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas compatíveis com a vida estimada para utilização dos bens.

Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se benefícios econômicos futuros associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos.

A recuperação dos ativos imobilizados, bem como a vida útil são acompanhadas e revisadas periodicamente, de forma prospectiva, se necessário.

g. Intangível

Os ativos intangíveis são registrados ao custo de aquisição, deduzido das respectivas amortizações acumuladas e perdas por redução ao valor recuperável, quando aplicável. Os ativos intangíveis possuem vida útil definida e são amortizados pelo método linear às taxas compatíveis com a vida útil estimada.

A recuperação dos ativos intangíveis e a vida útil são acompanhadas e revisadas periodicamente, de forma prospectiva, se necessário.

h. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social, adotando a sistemática de lucro presumido. A despesa do imposto de renda e da contribuição social corrente é calculada de acordo com a legislação tributária vigente. O imposto de renda é computado a uma alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro presumido a uma alíquota de 32%. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro antes do imposto de renda presumido a uma alíquota de 32%.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras.

O imposto diferido é reconhecido em relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera ser aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

i. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não monetários (propriedade para investimento, imobilizado e intangível) são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Companhia incluem resultados operacionais de curto prazo, tendências e perspectivas, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma indicação de irrecuperabilidade foi identificada no exercício apresentado.

j. Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes de impostos que reflète as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e nos riscos específicos para o passivo.

k. Benefícios pós-emprego

A Companhia não possui benefício pós-emprego, conforme definição do Pronunciamento Técnico CPC 33 (R1) - Benefícios a Empregados.

l. Novas práticas contábeis ainda não adotadas

Uma série de novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2018.

(i) CPC 06 (R2) - Arrendamentos

A partir de 1º de janeiro de 2019, a Companhia adotará o pronunciamento técnico CPC 06 (R2), que introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

Companhia realizou uma análise e não identificou arrendamentos existentes em 31 de dezembro de 2018.

(ii) Outras normas

A Companhia avaliará o potencial impacto das seguintes normas alteradas e interpretações nas demonstrações financeiras:

- *ICPC 22 - Incerteza sobre tratamentos de tributos sobre o lucro; e*
- *Ciclo de melhorias anuais nas normas IFRS 2015-2018 - Várias normas.*

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2018
Caixa	50
Bancos conta movimento	3
Aplicações financeiras (i)	2.366
Total	2.419

- (i) Compreendem as aplicações CDB do Banco Bradesco e do Banco Itaú, remuneradas pela CDI com resgate automático, de liquidez imediata e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

5 Aplicações financeiras

	2018
Aplicações financeiras (i)	19.740
Aplicações financeiras (ii)	904
Total	20.644
Circulante	19.740
Não circulante	904

- (i) Aplicação financeira utilizada para retenção do valor a ser liberado pela emissão das debêntures emitidas pela Companhia referente à segunda etapa. Os valores serão liberados conforme evolução da obra e todo o valor foi considerado como ativo circulante, uma vez que o cronograma definido com a empreiteira é de que a segunda etapa seja concluída até novembro de 2019. A conta de aplicação de renda fixa, pós-fixada, é determinada por uma taxa percentual (%) do CDI definido no momento da aplicação.

- (ii) Aplicação financeira da conta utilizada para receber os boletos de clientes de aluguéis e cessão de direito de uso dada em garantia na operação de emissão de debêntures pela Companhia. Os recebíveis transitados por essa conta devem atingir 1,5 correspondente ao valor da parcela devida e ficam retidos até que se atinja o valor da parcela do mês, os recursos são aplicados em operações compromissadas e são remunerados em percentuais proporcionais à taxa de CDI, definidos no momento da aplicação. Ao atingir o valor da parcela, o excedente é transferido para a conta-corrente com liquidez imediata.

6 Contas a receber

	2018
Clientes	100
CDU a receber	164
Aluguel	686
Juros e multas	15
<i>Merchandising</i>	8
(-) Descontos condicionais	(35)
(-) Provisão para perdas (PECLD) (i)	<u>(202)</u>
Total	<u><u>736</u></u>

- (i) O critério adotado para a provisão de perda esperada considera os títulos faturados classificados de acordo com a análise de risco de cada cliente e histórico real de perda.

A composição das contas a receber por classificação de clientes por idade de vencimento encontra-se a seguir:

Contas a receber em 31 de dezembro de 2018					
	Aluguel	CDU	Multas	<i>Merchandising</i>	Total
A vencer					
Entre 0 a 60 dias	600	164	-	2	766
Entre 61 e 90 dias	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
Subtotal	<u>600</u>	<u>164</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>768</u>
Vencidos					
Entre 1 a 60 dias	<u>86</u>	<u>-</u>	<u>100</u>	<u>4</u>	<u>190</u>
Subtotal	<u>86</u>	<u>-</u>	<u>100</u>	<u>4</u>	<u>190</u>
Total	<u><u>686</u></u>	<u><u>164</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>8</u></u>	<u><u>958</u></u>

7 Adiantamentos

	2018
Adiantamentos a fornecedor (i)	2.337
Adiantamento de compulsório	<u>1</u>
Total	<u><u>2.338</u></u>

- (i) Compreendem os adiantamentos realizados para os fornecedores de materiais e serviços da construção do Shopping Mega Moda Park.

8 Despesas antecipadas

	2018
Comissões sobre vendas (i)	4.164
Seguros	<u>59</u>
Total	<u>4.223</u>
Circulante	1.128
Não circulante	3.095

(i) As comissões sobre vendas são amortizados de acordo com a fruição do 1º contrato de aluguel.

9 Outros créditos

	2018
Impostos a recuperar	<u>3</u>
Total	<u>3</u>

10 Propriedades para investimento

Referem-se à propriedade do Shopping Mega Moda Park mantida para auferir receitas com CDU e locação das lojas.

	Taxa de depreciação	2018
Terrenos		873
Edificações	2%	28.569
Instalações	10%	70
Máquinas e equipamentos	10%	155
Móveis e utensílios	10%	41
Computadores e periféricos	20%	2
Bens em construção		<u>5.414</u>
Valor do custo		<u>35.124</u>
Depreciação		<u>(92)</u>
Valor líquido		<u><u>35.032</u></u>

Valor justo

A Companhia iniciou suas operações em fevereiro de 2018 e a propriedade para investimento compreende o empreendimento do Mega Moda Park que está em construção. O único ativo passível de avaliação a valor justo são os terrenos, avaliados por R\$ 28 milhões, com base na experiência recente na localização e na categoria das propriedades que estão sendo avaliadas. Os demais ativos reconhecidos estão com os valores registrados, próximos ao valor justo, tendo em vista que a construção ocorreu em 2018.

11 Imobilizado

Compreende os bens utilizados para fins administrativos.

	Taxa de depreciação	2018
Instalações	10%	3
Máquinas e equipamentos	10%	93
Computadores e periféricos	20%	63
Móveis e utensílios	10%	<u>23</u>
Valor do custo		<u>182</u>
Depreciação		<u>(9)</u>
Valor líquido		<u>173</u>

12 Intangível

	Taxa de amortização	2018
Programas de computação	20%	328
Site - Website	10%	<u>3</u>
Valor do custo		<u>331</u>
Depreciação		<u>(32)</u>
Valor líquido		<u>299</u>

13 Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, empresas controladas, outras empresas ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, os demais membros do pessoal-chave da Administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento CPC 5 (R1) - Divulgações de partes relacionadas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

a. Mútuos a pagar a partes relacionadas

Referem-se a empréstimos tomados com empresas relacionadas, com vencimento até 2020, sem atualização, conforme demonstrados a seguir:

	2018
Mundo da Moda Participações	<u>737</u>
Total	<u>737</u>

b. Fornecedores

	2018
Martins Ribeiro Administradora de Shopping Center Ltda.	197
Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.	<u>2.435</u>
Total	<u>2.632</u>

c. Remuneração dos administradores

No exercício de 2018, não houve remuneração a diretores e administradores da Companhia.

14 Debêntures a pagar

Compreendem as obrigações decorrentes de emissão das debêntures, conforme Nota Explicativa nº 1.

a. Composição

			<u>2018</u>	
Modalidade	Taxa	Vencimento	Circulant e	Não circulante
Moeda Nacional	100% CDI + 2,10 % a.a.	2023	2.700	40.500
(-) Custos de transação			<u>(220)</u>	<u>(826)</u>
Total			<u>2.480</u>	<u>39.674</u>

b. Cronograma de pagamento

	Valor
2020	10.800
2021	10.800
2022	10.800
2023	<u>8.100</u>
Total	<u>40.500</u>

c. Movimentação

	Aquisição	Amortização de juros	Juros	Custos de transação	Apropriação dos custos de transação	2018
Debêntures	<u>43.200</u>	<u>(726)</u>	<u>726</u>	<u>(1.100)</u>	<u>54</u>	<u>42.154</u>
Total	<u>43.200</u>	<u>(726)</u>	<u>726</u>	<u>(1.100)</u>	<u>54</u>	<u>42.154</u>

d. Garantias

As debêntures estão garantidas por alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de recebíveis das operações do Mega Moda Park (locação, CDU, entre outros) e fiança dos acionistas.

e. Covenants

A Companhia possui cláusulas de *covenants*, que compreendem, principalmente: manter aplicação financeira de, no mínimo, 1,5 do valor da amortização mensal; estar adimplente com suas obrigações; não efetuar nenhuma alteração societária; não declarar vencimento antecipado de qualquer dívida financeira. As cláusulas de *covenants* estende-se para a Companhia e os seus fiadores.

15 Fornecedores

	2018
Atlas	343
Govidros	307
Eletra Engenharia	294
Televisão Anhanguera	203
Ar Oeste	180
Carlos Carrijo	147
Portas de Aço Centro- Oeste	133
Televisão Goya	43
Partes relacionadas	2.632
Outros fornecedores	<u>1.110</u>
Total	<u><u>5.392</u></u>

16 Obrigações tributárias

	2018
IRPJ e CSLL correntes	532
PIS e COFINS correntes	84
ISS a recolher	3
Outras obrigações tributárias	<u>458</u>
Total	<u><u>1.077</u></u>

17 Adiantamento de clientes

	Recebimento	Apropriação	A receber	2018
Adiantamento	<u>13.632</u>	<u>(3.020)</u>	<u>164</u>	<u>10.776</u>
Total	<u><u>13.632</u></u>	<u><u>(3.020)</u></u>	<u><u>164</u></u>	<u><u>10.776</u></u>

18 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado está representado por 2.564.700 quotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada. A integralização está dividida da seguinte forma:

Acionistas	2018			
	Valor R\$	Ações integralizadas	Ações a integralizar até 31/12/2020	% do capital
IPI Investimentos e Participações	641.175	231.975	409.200	25
PJJ Investimentos e Participações	641.175	641.175	-	25
MMP- Mundo da Moda Participações	1.282.350	1.282.350	-	50
	2.564.700	2.155.500	409.200	100

b. Ágio na emissão de ações

Em 2 de abril de 2018, foram emitidas 1.282.350 ações com a admissão do novo acionista MMP - Mundo da Moda Participações, com ágio na subscrição de ações no montante de R\$ 7.675.

c. Reserva de lucros

O montante de lucros retidos no exercício, adicionado à reserva de lucros, será utilizado para distribuição de lucros quando houver disponibilidade de caixa.

d. Distribuição de lucros

Os lucros ou os prejuízos apurados serão distribuídos ou suportados pelos sócios conforme definido em ata de reunião. Em 31 de dezembro de 2018, não houve distribuição de lucros e/ou decisão de proposta de dividendos.

19 Receita líquida

	2018
Receita com locação	927
Receita com cessão de direitos	3.020
Receita com estacionamento	55
Receita com <i>marketing</i>	10
Receitas acessórias	109
(-) Descontos sobre a receita	(12)
(-) PIS/COFINS correntes	(150)
(-) Provisão para descontos condicionais	(35)
(-) ISSQN	(3)
Receita líquida	3.921

20 Custo com propriedade para investimento

O custo é composto pela depreciação dos bens classificados como propriedade para investimento mantido para auferir aluguel.

21 Despesas comerciais

	2018
Propaganda e publicidade	(4.077)
Promoção e divulgação	(323)
Show room	(149)
Conduções e lanches	(105)
Bonificações/doações/brindes	(129)
Marketing e relacionamento	(29)
Locação de máquinas e equipamentos	(85)
Eventos	(192)
Consultas creditícias	(4)
Comissões externas	(209)
Vacância	(1)
	<hr/>
Total das despesas comerciais	<u>(5.303)</u>

22 Perda por redução a valor recuperável

	2018
Provisão de perdas carteira de cobrança	(202)
	<hr/>
Total	<u>(202)</u>

23 Despesas gerais e administrativas

	2018
Utilidades e serviços	(45)
Serviços contratados	(1.227)
Manutenção e conservação	(91)
Despesas com seguros	(8)
Despesas gerais	(201)
Contribuições e doações	(1)
Depreciação e amortização	(41)
Uniforme e crachá	(4)
Encargos sociais	(13)
	<hr/>
Total	<u>(1.631)</u>

24 Despesas tributárias

	2018
IPTU	(163)
Outros impostos e taxas municipais	(1)
	<hr/>
Total	<u>(164)</u>

25 Resultado financeiro líquido

Receitas financeiras	2018
Rendimento de aplicações	386
Juros recebidos	3
Descontos obtidos	2
Provisão de juros e multas	15
Multas recebidas	<u>28</u>
Total das receitas financeiras	<u>434</u>
Despesas financeiras	
Descontos concedidos	(23)
Despesas bancárias	(8)
Juros sobre os empréstimos financeiros	(727)
IOF	(12)
Outras despesas financeiras	<u>(18)</u>
Total das despesas financeiras	<u>(788)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(354)</u>

26 Imposto de renda e contribuição social

	2018
Receita bruta	4.121
(%) Alíquota presumida imposto de renda e contribuição social	<u>32%</u>
Base de cálculo presumida	1.319
Receita financeira	<u>401</u>
Base de cálculo	<u>1.720</u>
Alíquota imposto de renda	15%
Alíquota adicional imposto de renda	10%
Alíquota contribuição social	<u>9%</u>
Despesa com imposto de renda	430
Despesa com contribuição social	<u>155</u>
Imposto de renda e contribuição social corrente	<u>585</u>

27 Instrumentos financeiros

(i) *Classificação de instrumentos financeiros*

Em 2018, a Companhia possui como ativo financeiro: “Caixa e equivalentes de caixa”, “Contas a receber”, “Aplicações financeiras”, “Outros créditos” e “Adiantamentos”, e como passivo financeiro: “Fornecedores”, “Debêntures a pagar”, “Adiantamento de clientes” e “Mútuos a pagar a partes relacionadas”, que foram classificados como “Custo amortizado”. A Companhia não divulgou o valor justo do seu instrumento financeiro não mensurado ao valor justo, uma vez que seu valor contábil está razoavelmente próximo de seus valores justos.

(ii) Gerenciamento dos riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- **Risco de crédito**

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia, a qual tem uma política de concessão de crédito que avalia a capacidade de pagamento de cada cliente.

- **Risco de liquidez**

Risco de liquidez é o risco que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.

(iii) Análise de sensibilidade

As operações da Companhia são indexadas preponderantemente com taxas prefixadas e atreladas à variação do CDI para aplicações financeiras e debêntures a pagar.

Os cenários de exposição dos instrumentos financeiros (aplicações financeiras e debêntures a pagar) indexados à taxa de juros foram montados com base nas curvas apuradas em 31 de dezembro de 2018, averiguando-se o impacto nas receitas financeiras para o caso da variável de risco de CDI no período de um ano. O cenário provável correspondente às taxas de juros informadas no *site* do Banco Central, e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar nas datas de vencimento de cada uma das operações, e, a partir desse cenário, considerou-se uma elevação e/ou redução de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco.

Premissas para análise de sensibilidade nas aplicações financeiras:

Variável de risco	Risco	Saldo contábil	Cenário provável	Queda de 25%	Queda de 50%
CDI (%)	Redução do CDI		6,60%	4,95%	3,30%
Aplicações financeiras		23.010	23.010	22.631	22.251
Remuneração estimada			1.519	1.139	759
Efeitos no resultado				(380)	(759)
Variável de risco	Risco	Saldo contábil	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI (%)	Aumento do CDI		6,60%	8,25%	9,90%
Debêntures a pagar		43.200	43.200	53.730	54.223
Juros estimados			2.851	3.564	4.277
Efeitos no resultado				(713)	(1.426)

Não houve nenhuma alteração substancial na exposição aos riscos de instrumentos financeiros da Companhia, seus objetivos, suas políticas e seus processos para a gestão desses riscos ou métodos utilizados para mensurá-los a partir de exercícios anteriores.

(iv) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios apresentados.

* * *

Carlos Luciano Martins Ribeiro
CPF: 348.505.381-34
Diretor-financeiro

Nara Rubia dos Santos Coutinho
CRC 018778 - GO
Contadora