

Demonstrações Financeiras

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

31 de dezembro de 2019
com relatório do auditor independente

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019

Índice

| | |
|---|----|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... | 1 |
| Demonstrações financeiras | |
| Balanço patrimonial | 4 |
| Demonstração dos resultados..... | 6 |
| Demonstração dos resultados abrangentes | 7 |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido..... | 8 |
| Demonstração dos fluxos de caixa..... | 9 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 10 |



Edifício Walk Bueno Business
Rua T-55, esq. com T-30, 930 –
11º andar – salas 1110 a 1115 – Setor Bueno
74215-170 - Goiânia, GO, Brasil
Tel: +55 (62) 3605-1100
www.ey.com.br

Building a better
working world

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e 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 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações 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 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Valor justo das propriedades para investimento

Conforme divulgado nas notas explicativas 3e) e 9 às demonstrações financeiras, a Companhia possui investimento no shopping Mega Moda Park, registrados na rubrica "Propriedades para Investimentos", que estão mensurados a custo, entretanto requerem a divulgação em nota explicativa de seu valor justo. A avaliação do valor justo desses ativos é uma área de julgamento da Companhia, o que inclui desde o método de avaliação, até a estimativa das premissas operacionais e financeiras utilizadas nesse cálculo. A estimativa de geração dos fluxos de caixa por essas propriedades considera o uso contínuo dos ativos em sua condição atual, descontados a valor presente utilizando uma taxa de retorno livre de risco. Em função da natureza subjetiva dessas avaliações e das mudanças que podem ocorrer nessas estimativas, que podem impactar de forma relevante o valor justo deste ativo, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) envolvimento de nossos especialistas em modelos de avaliação de ativos para nos auxiliar no teste dos pressupostos e metodologia utilizados pela administração na preparação das projeções dos fluxos de caixa, através de comparações com metodologias utilizadas em avaliações de ativos similares, e confronto de premissas (tais como receita bruta, despesas operacionais, resultado operacional líquido, vacância, inadimplência, taxa de desconto e taxa de crescimento na perpetuidade, entre outras) com fontes internas e externas, informações do segmento e dados históricos; (b) validação das informações utilizadas bem como dos cálculos matemáticos apresentados no modelo; (c) realização de cálculo independente sensibilizando as principais premissas utilizadas; e (d) revisão da adequação das divulgações incluídas nas notas explicativas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas do valor justo adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras da Park Empreendimentos Comerciais S.A. para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 29 de março de 2019, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas 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.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 os responsáveis pela Administração 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.

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.

Goiânia, 30 de março de 2020.



ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6


Wagner dos Santos Junior
Contador CRC-1SP216386/O-T

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

| | Nota explicativa | 2019 | 2018 |
|--|-----------------------------|----------------|-------------|
| Ativo | | | |
| Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 4.408 | 2.419 |
| Aplicações financeiras | 5 | 41.940 | 19.740 |
| Contas a receber | 6 | 7.521 | 736 |
| Adiantamentos | 7 | 951 | 2.338 |
| Despesas antecipadas | 8 | 1.821 | 1.128 |
| Créditos a receber – partes relacionadas | | 939 | |
| Outros créditos | | 417 | 3 |
| Total do ativo circulante | | 57.997 | 26.364 |
| Não circulante | | | |
| Aplicações financeiras | 5 | 174 | 904 |
| Despesas antecipadas | 8 | 2.178 | 3.095 |
| Adiantamentos | 7 | 1.817 | - |
| Créditos a receber – partes relacionadas | | 3.402 | - |
| Propriedade para investimento | 9 | 76.280 | 35.032 |
| Imobilizado | 10 | 495 | 173 |
| Intangível | 11 | 394 | 299 |
| Total do ativo não circulante | | 84.740 | 39.503 |
| Total do ativo | | 142.737 | 65.867 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

| | Nota explicativa | 2019 | 2018 |
|--|-----------------------------|----------------|-------------|
| Passivo | | | |
| Circulante | | | |
| Empréstimos e Financiamentos | 13 | 14.229 | - |
| Debêntures a pagar | 14 | 10.496 | 2.480 |
| Fornecedores | 15 | 8.428 | 5.392 |
| Instrumentos financeiros | 25 | 404 | - |
| Obrigações sociais e trabalhistas | | 230 | 309 |
| Obrigações tributárias | 16 | 1.424 | 1.077 |
| Adiantamento de cliente | 17 | 6.891 | 10.776 |
| Outras obrigações | | 80 | - |
| Total do passivo circulante | | 42.182 | 20.034 |
| Não circulante | | | |
| Debêntures a pagar | 14 | 75.237 | 39.674 |
| Mútuos a pagar a partes relacionadas | 12.a | 738 | 737 |
| Aporte para futuro aumento de capital | 12.c | 10.300 | - |
| Outras obrigações | | 88 | - |
| Total do passivo não circulante | | 86.363 | 40.411 |
| Patrimônio líquido | | | |
| Capital social | 18.a | 2.156 | 2.156 |
| Ágio na emissão de ações | 18.b | 7.675 | 7.675 |
| Reserva legal | | 503 | - |
| Reserva de lucros | | 3.858 | - |
| Prejuízos acumulados | | - | (4.409) |
| Total do patrimônio líquido | | 14.192 | 5.422 |
| Total do passivo e do patrimônio líquido | | 142.737 | 65.867 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

| | Nota explicativa | 2019 | 2018 (reclassificado) |
|--|-----------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Receita operacional líquida | 19 | 28.980 | 3.921 |
| Custo com propriedade para investimento | 20 | (997) | (255) |
| Lucro bruto | | 27.983 | 3.666 |
| (Despesas) receitas operacionais | | | |
| Despesas comerciais | 21 | (9.107) | (5.505) |
| Despesas gerais e administrativas | 22 | (2.501) | (1.631) |
| Despesas tributárias | | (17) | (1) |
| Total das despesas operacionais, líquidas | | (11.625) | (7.137) |
| Receitas financeiras | 23 | 944 | 434 |
| Despesas financeiras | 23 | (3.687) | (788) |
| Resultado financeiro líquido | | (2.743) | (354) |
| Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social | | 13.615 | (3.825) |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | 24 | (3.558) | (584) |
| Lucro líquido (prejuízo) do exercício | | 10.057 | (4.409) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Lucro líquido (prejuízo) do exercício | 10.057 | (4.409) |
| Outros resultados abrangentes | - | - |
| Resultado abrangente total | <u>10.057</u> | <u>(4.409)</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

| | Capital social integralizado | Ágio na emissão de ações | Reserva legal | Reserva de lucros | Prejuízos acumulados | Total |
|--|---|---|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Integralização de capital em 29 de janeiro de 2018 | 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 |
| Resultado do exercício | - | - | - | - | 10.057 | 10.057 |
| Destinação do resultado: | | | | | | |
| Reserva legal | - | - | 503 | - | (503) | - |
| Dividendo mínimo obrigatório | - | - | - | - | (1.287) | (1.287) |
| Constituição de reserva de lucros | - | - | - | 3.858 | (3.858) | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2019 | 2.156 | 7.675 | 503 | 3.858 | - | 14.192 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|-----------------|------------------|
| | | (reclassificado) |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Resultado do exercício / período | 10.057 | (4.409) |
| Ajustes para: | | |
| Depreciação e amortização | 1.031 | 133 |
| Provisão para perda de clientes | 2.033 | 202 |
| Provisões de descontos | 12 | 35 |
| Provisão de multas e juros | (8) | (15) |
| Provisão de juros | 2.512 | 726 |
| Variação cambial | (192) | - |
| Apropriação dos custos de transação | 228 | 54 |
| Apropriação de CDU | (18.165) | (3.020) |
| Variações nos ativos e passivos | | |
| (Aumento) redução de contas a receber | (8.818) | (958) |
| (Aumento) redução de despesas antecipadas | 224 | (1.128) |
| (Aumento) redução de adiantamentos | (2.894) | (5.433) |
| (Aumento) redução em outros créditos | (414) | (3) |
| Aumento (redução) em fornecedores | 3.036 | 5.392 |
| Aumento (redução) em obrigações trabalhistas | (79) | 309 |
| Aumento (redução) em obrigações tributárias | 3.768 | 2.125 |
| Aumento (redução) em adiantamento de cliente | 14.280 | 13.796 |
| Aumento (redução) em outras obrigações | 19 | - |
| Juros pagos | (3.415) | (726) |
| Impostos pagos | (3.421) | (1.048) |
| Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais | (206) | 6.032 |
| Fluxos de caixa das atividades de investimentos | | |
| (Aplicação) resgate de aplicações financeiras | (21.470) | (20.644) |
| Aquisição de propriedade investimento | (42.141) | (35.123) |
| Aquisição de ativo imobilizado | (378) | (183) |
| Aquisição de ativo intangível | (17) | (330) |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento | (64.006) | (56.280) |
| Fluxos de caixa das atividades de financiamentos | | |
| Empréstimos tomados com partes relacionadas | 1 | 6.364 |
| Pagamento de mútuos com partes relacionadas | - | (5.627) |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 10.300 | 7.675 |
| Capital integralizado | - | 2.156 |
| Pagamento de dividendos | (3.104) | - |
| Instrumentos financeiros | 404 | - |
| Emissão de debêntures | 47.000 | 42.099 |
| Captação de empréstimos | 14.300 | - |
| Pagamento de principal – debêntures | (2.700) | - |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento | 66.201 | 52.667 |
| Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa | 1.989 | 2.419 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 4.408 | 2.419 |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 2.419 | - |
| Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa | 1.989 | 2.419 |

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

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 quando totalmente concluído será composto por quatro etapas, divididas em: administração, passarela, torre 1 e torre 2. A primeira etapa já está concluída e em uso, a segunda foi inaugurada em setembro de 2019, a terceira etapa está com as obras em andamento e prevista para inaugurar em novembro de 2020, 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 224 lojas e 30 quiosques, ficando disponíveis, em 31 de dezembro de 2019, 11 lojas e 23 quiosques para venda. A segunda etapa concluída é composta por 227 Lojas e 8 quiosques e, em 31 de dezembro de 2019, haviam 55 lojas disponíveis para venda e 7 quiosques. A inauguração da terceira etapa, que se encontra em construção, está prevista para ser entregue aos lojistas em novembro de 2020 e será composta por 244 lojas e 9 quiosques, com disponibilidade total para venda em 31 de dezembro de 2019.

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 foram 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 foram destinados ao reembolso dos recursos utilizados pela emissora na construção da 1ª e 2ª fase do empreendimento imobiliário denominado Mega Moda Park.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

Características do Shopping--Continuação

i) *Primeira emissão de debêntures simples--Continuação*

As debêntures têm prazo de vencimento de 60 meses contados da data de emissão, portanto, vencimento em 24 de setembro de 2023, e possuem remuneração correspondente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DIs), acrescida 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.

ii) *Segunda emissão de debêntures simples*

Em 10 de dezembro de 2019, 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 foram 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\$ 47.000 (quarenta e sete milhões de reais), com valor nominal unitário de R\$ 1 na data de emissão, em série única. Os recursos líquidos captados por meio da oferta restrita foram destinados ao reembolso dos recursos utilizados pela emissora na construção da 3ª fase do empreendimento imobiliário denominado Mega Moda Park.

As debêntures terão prazo de vencimento de 60 meses contados da data de emissão, portanto, vencimento em 10 de dezembro de 2024, e possuem remuneração correspondente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros (DIs), acrescida de um *spread* de 2,20% 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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

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.

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras tais como, número de lojas e quiosques e área bruta locável em m², não foram auditados pelos auditores independentes.

b) Reclassificação de valores correspondentes

A Companhia, em revisão da apresentação da abertura do custo com propriedade para investimento na demonstração de resultado, e das atividades de financiamento no fluxo de caixa, visando à melhoria nas divulgações atuais, realizou algumas reclassificações entre os componentes dessas demonstrações no exercício de 2018, para fins de comparabilidade com o período corrente, sem impactar os saldos totais apresentados nas demonstrações financeiras anteriormente apresentadas.

Demonstração dos resultados

| | 31/12/2018 | | |
|---|---------------------------|------------------|------------------|
| | Anteriormente apresentado | Reclassificações | Saldos ajustados |
| Receita operacional líquida | 3.921 | - | 3.921 |
| Custo com propriedade para investimento | (92) | (163) | (255) |
| | 3.829 | (163) | 3.666 |
| Despesas comerciais, administrativas e gerais | (7.136) | | (7.136) |
| Despesas tributárias | (164) | 163 | (1) |
| Resultado financeiro | (354) | | (354) |
| Resultado antes dos impostos | (3.825) | 163 | (3.825) |
| Impostos | (584) | | (584) |
| Prejuízo do exercício | (4.409) | | (4.409) |

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

2. Base de preparação--continuação

b) Reclassificação de valores correspondentes--continuação

Demonstração dos fluxos de caixa

| | 31/12/2018 | | |
|--|---------------------------|------------------|------------------|
| | Anteriormente apresentado | Reclassificações | Saldos ajustados |
| (Aumento) redução de aplicações financeiras | (20.644) | 20.644 | - |
| Outros fluxos das atividades operacionais | 6.032 | | 6.032 |
| Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais | (14.612) | 20.644 | 6.032 |
| (Aplicação) resgate de aplicações financeiras | - | (20.644) | (20.644) |
| Outros fluxos das atividades de investimento | (35.636) | | (35.636) |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento | (35.636) | (20.644) | (56.280) |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento | 52.667 | | 52.667 |
| Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa | 2.419 | | 2.419 |

c) Base de mensuração

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

d) 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.

e) Data de aprovação das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria em 30 de março de 2020.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

2. Base de preparação--continuação

f) 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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

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 2019, a Companhia, em decorrência do seu modelo de negócio e características dos instrumentos financeiros ativos, classifica tais instrumentos como custo amortizado e valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado compreendem: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, adiantamentos e outros créditos.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Instrumentos financeiros--continuação

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 2019, a Companhia mantinha passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados ao custo amortizado compreendem: empréstimos, 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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Instrumentos financeiros--Continuação

iv) *Instrumentos financeiros derivativos*

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo. O valor justo é o valor no qual o ativo pode ser realizado e o passivo liquidado, entre partes conhecidas, em condições normais de mercado.

Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os instrumentos derivativos são remensurados pelo valor justo na data das demonstrações financeiras e as alterações são contabilizadas no resultado.

Swap: tem como objetivo a proteção contra risco nas mudanças das taxas de câmbio, substituindo os juros contratados e a variação cambial da moeda estrangeira por taxa prefixada. Essa é uma operação "casada" que consiste formalmente em um contrato de empréstimo e uma operação de "swap" contratados na mesma data, com mesmo vencimento, com a mesma contraparte e que deverão ser liquidados pelo seu valor líquido.

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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

e) Propriedade para investimento--Continuação

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

Softwares e programas de computação:

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

Direito de uso:

Registrados ao custo do total do contrato, deduzido das respectivas amortizações acumuladas. O Direito de uso possui prazo estabelecido pelo contrato de locação e sua amortização e definida pela quantidade de meses estipulados em contrato. Essa prática está conforme CPC 06 (R2) vigente a partir de 01º janeiro de 2019.

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

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

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 reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e nos riscos específicos para o passivo.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

k) Benefícios pós-emprego

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

l) Novos pronunciamentos adotados

CPC 06 (R2) – Arrendamentos:

Substitui as normas de arrendamento existentes, 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.

A atualização do CPC 06 (R2) não trouxe mudanças significativas para o arrendador, a contabilidade permanece semelhante à norma anterior, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

i. Arrendamentos em que a Companhia atua como arrendatária

O CPC 06 (R2) entrou em vigor em 1º de janeiro de 2019. O reconhecimento dos contratos de alugueis que se enquadram a norma até 2018 eram reconhecidos diretamente como despesa. Após a implantação das novas regras do CPC 06, a Companhia passou a reconhecer um passivo de arrendamento e um ativo de direito de uso reconhecido no intangível, ajustados a valor presente e atualizados de acordo com os índices previstos nos contratos. Já no resultado, reconhecerá as despesas de juros sobre o passivo de arrendamento e despesas de amortização sobre o direito de uso. Conseqüentemente, o EBITDA e o resultado operacional foram afetados.

Até 31 de dezembro de 2018 a Companhia reconhecia uma despesa linear com os contratos de arrendamento operacional durante o prazo dos contratos.

ii. Transição

A Companhia aplicou a CPC 06 (R2), utilizando a abordagem retrospectiva modificada, a qual não prevê a rerepresentação das informações de períodos anteriores comparativas.

A Administração optou por utilizar as isenções opcionais previstas na norma para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

Na transição, os passivos de arrendamento foram mensurados pelo valor presente dos pagamentos remanescentes, descontados à taxa de empréstimos incremental dos arrendatários.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

I) Novos pronunciamentos adotados--Continuação

CPC 06 (R2) – Arrendamentos--Continuação

ii. Transição--Continuação

Os contratos de arrendamento possuem prazo médio de 3 anos e a Companhia fez uso da percepção tardia, tal como ao determinar o prazo do arrendamento, se o contrato contém opções para prorrogar ou rescindir, dentre outros. Os fluxos de pagamentos foram estimados brutos de PIS e COFINS e os ativos de direito de uso foram mensurados pelo valor igual ao passivo de arrendamento a valor presente.

A Companhia aplicou o expediente prático com relação à definição de contrato de arrendamento na transição. Isso significa que aplicou o CPC 06 (R2) a todos os contratos celebrados antes de 1º de janeiro de 2019 que eram identificados como arrendamentos de acordo com o CPC 06 (R1).

A taxa nominal de empréstimo incremental (desconto) utilizada para o cálculo a valor presente dos contratos foi baseado no spread médio atual dos empréstimos da Companhia, em torno de 8,09% em 31 de dezembro de 2019.

Com base nestas informações, apresentamos abaixo a movimentação do direito de uso e obrigações do arrendamento da Companhia:

| Direito de uso de arrendamento mercantil (intangível) | Valor |
|---|--------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2018 | - |
| Arrendamentos reconhecidos na transição para o CPC 06 (R2) | 160 |
| Amortização | (13) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2019 | 147 |
| Obrigações de arrendamento mercantil (outras obrigações) | Valor |
| Saldo em 31 de dezembro de 2018 | - |
| Arrendamentos reconhecidos na transição para o CPC 06 (R2) | 200 |
| AVP reconhecido na transição para o CPC 06 (R2) | (20) |
| Baixa por pagamento de passivos de arrendamento | (15) |
| Recomposição de juros acumulados (AVP) | 3 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2019 | 168 |
| Circulante | 79 |
| Não circulante | 89 |

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Caixa | 41 | 50 |
| Bancos conta movimento | 92 | 3 |
| Aplicações financeiras (i) | 4.275 | 2.366 |
| Total | 4.408 | 2.419 |

- (i) Compreendem as aplicações CDB do Banco Bradesco e do Banco Itaú, remuneradas pela taxa média de 95% do 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

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Aplicações financeiras (i) | 41.940 | 19.740 |
| Aplicações financeiras (ii) | 174 | 904 |
| Total | 42.114 | 20.644 |
| Circulante | 41.940 | 19.740 |
| Não circulante | 174 | 904 |

- (i) Aplicação financeira utilizada para retenção do valor a ser liberado pela emissão das debêntures emitidas pela Companhia referente à segunda etapa em 2018 e à terceira etapa em 2019. 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 terceira etapa seja concluída até novembro de 2020. A conta de aplicação de renda fixa, pós-fixada, é determinada por uma taxa percentual média de 100% 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 média de 95% do 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

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|--------------|------------|
| Clientes | 394 | 100 |
| CDU a receber | 7.304 | 164 |
| Aluguel | 2.065 | 686 |
| Clientes Catálogo | 3 | - |
| Juros e multas | 28 | 15 |
| Merchandising | 9 | 8 |
| (-) Descontos condicionais | (47) | (35) |
| (-) Provisão para perdas (PECLD) (i) | (2.235) | (202) |
| Total | 7.521 | 736 |

- (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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

6. Contas a receber--Continuação

A movimentação da provisão para perdas é demonstrada a seguir:

| | |
|--|----------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2018 | (202) |
| (+/-) (Provisão) / Reversão | <u>(2.033)</u> |
| Saldo em 31 de dezembro de 2019 | <u>(2.235)</u> |

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 2019 | | | | | | | |
|--|---------|---------|-------|--------|---------------|----------|-------|
| | Cientes | Aluguel | CDU | Multas | Merchandising | Catálogo | Total |
| A vencer | | | | | | | |
| Entre 0 a 60 dias | - | 917 | 1.393 | - | - | - | 2.310 |
| Entre 61 e 90 dias | - | - | 3.525 | - | - | - | 3.525 |
| Subtotal | - | 917 | 4.918 | - | - | - | 5.835 |
| Vencidos | | | | | | | |
| Entre 1 a 60 dias | 8 | 520 | 1.511 | 28 | 5 | 2 | 2.074 |
| Acima 61 dias | 386 | 628 | 875 | - | 4 | 1 | 1.894 |
| Subtotal | 394 | 1.148 | 2.386 | 28 | 9 | 3 | 3.968 |
| Total | 394 | 2.065 | 7.304 | 28 | 9 | 3 | 9.803 |

| Contas a receber em 31 de dezembro de 2018 | | | | | | |
|--|---------|---------|-----|--------|---------------|-------|
| | Cientes | Aluguel | CDU | Multas | Merchandising | Total |
| A vencer | | | | | | |
| Entre 0 a 60 dias | - | 600 | 164 | - | 2 | 766 |
| Entre 61 e 90 dias | - | - | - | - | 2 | 2 |
| Subtotal | - | 600 | 164 | - | 4 | 768 |
| Vencidos | | | | | | |
| Entre 1 a 60 dias | 100 | 86 | - | 15 | 4 | 205 |
| Subtotal | 100 | 86 | - | 15 | 4 | 205 |
| Total | 100 | 686 | 164 | 15 | 8 | 973 |

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

7. Adiantamentos

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|--------------|--------------|
| Adiantamentos a fornecedor (i) | 944 | 2.337 |
| Adiantamento a empregados (ii) | 4 | 1 |
| Adiantamento diversos (iii) | 3 | - |
| Curto prazo | <u>951</u> | <u>2.338</u> |
| | | |
| Adiantamento de distribuição lucro (iv) | 1.817 | - |
| Longo prazo | <u>1.817</u> | <u>-</u> |
| | | |
| Total de adiantamentos | <u>2.768</u> | <u>2.338</u> |

(i) Compreendem os adiantamentos realizados ao condomínio do Shopping Mega Moda Park durante sua fase inicial de funcionamento.

(ii) Compreende os adiantamentos de salários e de férias realizados para funcionários.

(iii) Compreende aos adiantamentos de viagens.

(iv) Compreende adiantamentos de dividendos aos acionistas.

8. Despesas antecipadas

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Comissões sobre vendas (i) | 3.941 | 4.164 |
| Outras despesas (ii) | 58 | 59 |
| Total | <u>3.999</u> | <u>4.223</u> |
| | | |
| Circulante | 1.821 | 1.128 |
| Não circulante | 2.178 | 3.095 |

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

(ii) Compreende despesas com seguros, IPTU e licenciamento de programas.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

9. 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 | Adições | 2019 |
|----------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Terrenos | | 873 | - | 873 |
| Edificações | 2% | 28.569 | 40.800 | 69.369 |
| Instalações | 10% | 70 | 17 | 87 |
| Máquinas e equipamentos | 10% | 155 | 63 | 218 |
| Móveis e utensílios | 10% | 41 | 131 | 172 |
| Computadores e periféricos | 20% | 2 | 22 | 24 |
| Bens em construção | | 5.414 | 1.108 | 6.522 |
| Valor do custo | | 35.124 | 42.141 | 77.265 |
| Depreciação | | (92) | (893) | (985) |
| Valor líquido | | 35.032 | 41.248 | 76.280 |

Capitalização de juros

Como a Companhia tomou emprestados recursos específicos para obter um ativo qualificável particular, os custos das debêntures são diretamente atribuíveis ao ativo qualificável que podem ser identificados prontamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a Companhia capitalizou custos de debêntures em itens qualificáveis das propriedades para investimento no valor de R\$1.174 às taxas vigentes para as debentures, conforme divulgado na nota explicativa 14.

Valor justo

A Administração da Companhia adotou o método do custo para registro das suas propriedades para investimento, contudo, em linha com o disposto no CPC 28 – Propriedade para Investimento, contratou o avaliador externo, Alianzo Auditores S/S para determinação do valor justo do empreendimento denominado “Park Empreendimentos Comerciais S.A.,” situado na Avenida do Contorno, nº 165 - Setor Ferroviário - Goiânia/GO para fins de divulgação.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

Valor justo--Continuação

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada por método da renda, suportado por taxas e evidências do mercado. As premissas utilizadas em 31 de dezembro de 2019, data em que a Companhia realizou a mais recente avaliação detalhada do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado dessas propriedades, encontram-se a seguir:

| Premissas da avaliação do valor justo | 2019 |
|---|-------------|
| Inflação anual na perpetuidade | 3,5% |
| Crescimento real médio | 5% |
| Crescimento real na perpetuidade | 2% |
| CAPEX manutenção/receita bruta | 5,6% |
| Número de anos considerados no fluxo de caixa | 10 anos |
| Taxa de desconto real | 6,9% |

O valor justo das propriedades para investimento está demonstrado a seguir:

| | 2019 |
|--|-------------|
| Valor justo | 194.326 |
| Quantidade de lojas | 451 |
| Quiosques | 10 |
| Área bruta locável (mil m ²) | 4.602 |

10. Imobilizado

Compreende os bens utilizados para fins administrativos.

| | Taxa de depreciação | 2018 | Adição | 2019 |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------|---------------|-------------|
| Instalações | 10% | 3 | - | 3 |
| Máquinas e equipamentos | 10% | 93 | 16 | 109 |
| Computadores e periféricos | 20% | 63 | 60 | 123 |
| Móveis e utensílios | 10% | 23 | 129 | 152 |
| Benfeitorias em bens de terceiros | | - | 173 | 173 |
| Valor do custo | | 182 | 378 | 560 |
| Depreciação | | (9) | (56) | (65) |
| Valor líquido | | 173 | 322 | 495 |

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

11. Intangível

| | Taxa de amortização | 2018 | Adições | 2019 |
|-------------------------|---------------------|------------|------------|------------|
| Programas de computação | 20% | 328 | 7 | 335 |
| Site - Website | 10% | 3 | 10 | 13 |
| Arrendamentos (i) | 33% | - | 160 | 160 |
| Valor do custo | | 331 | 177 | 508 |
| Amortização | | (32) | (82) | (114) |
| Valor líquido | | 299 | 95 | 394 |

(i) Adoção e aplicação do CPC 06 (R2), conforme descrito na Nota 3 (I).

12. 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) Créditos a receber de partes relacionadas

Referem-se a valores emprestados ao condomínio do Shopping Mega Moda Park durante sua fase inicial de funcionamento sem indecência de juros, conforme demonstrados a seguir:

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------|--------------|----------|
| Condomínio Mega Moda Park | 4.341 | - |
| | 4.341 | - |
| Circulante | 939 | - |
| Não circulante | 3.402 | - |

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

12. Partes relacionadas--Continuação

b) Despesas antecipadas

Referem-se a comissões pagas antecipadamente pela venda de lojas e quiosques que são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo dos contratos, conforme demonstrados a seguir:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|--------------|-------------|
| Martins Ribeiro Administração de Shopping Centers | <u>3.941</u> | - |
| | <u>3.941</u> | - |
| Circulante | 1,763 | - |
| Não circulante | 2.278 | - |

c) Mútuos a pagar a partes relacionadas

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

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Mega Moda Park | 1 | - |
| Mundo da Moda Participações | 737 | 737 |
| | <u>738</u> | <u>737</u> |

d) Fornecedores

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|--------------|--------------|
| Martins Ribeiro Administradora de Shopping Center Ltda. | 2.103 | 197 |
| Martins Ribeiro Participações Ltda. | 5 | - |
| Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda. | 4.689 | 2.435 |
| | <u>6.797</u> | <u>2.632</u> |

As transações estão em condições negociadas entre as partes.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

12. Partes relacionadas--Continuação

e) Adiantamento para futuro aumento de capital

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|---------------|-------------|
| Mundo da Moda Participações Ltda. | 6.050 | - |
| PJJ Investimentos e Participações Ltda. | 4.250 | - |
| | <u>10.300</u> | <u>-</u> |

f) Despesas comerciais, gerais e administrativas

As transações com partes relacionadas que impactaram o resultado do exercício estão demonstradas a seguir:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|----------------|--------------|
| Despesas comerciais - comissões | | |
| Martins Ribeiro Administração de Shopping Centers | (2.510) | (209) |
| Despesas gerais e administrativas – Serviços contratados | | |
| Martins Ribeiro Administração de Shopping Centers | (621) | - |
| | <u>(3.131)</u> | <u>(209)</u> |

g) Remuneração dos administradores

Nos exercícios de 2019 e 2018, não houve remuneração a diretores e administradores da Companhia.

13. Empréstimos e financiamentos

a) Composição

| <u>Modalidade</u> | <u>Taxa</u> | <u>Vencimento</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------------------|-------------|-------------------|---------------|-------------|
| Moeda estrangeira - USD | 2,71 % a.a. | 2020 | 14.229 | - |
| Total | | | <u>14.229</u> | <u>-</u> |

b) Movimentação

| | <u>2019</u> |
|------------------|---------------|
| Saldo inicial | - |
| Aquisição | 14.300 |
| Juros incorridos | 121 |
| Variação cambial | (192) |
| Saldo final | <u>14.229</u> |

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

c) Garantias

A operação de empréstimo não possui garantias vinculadas.

d) Covenants

A operação de empréstimo não possui cláusulas de *covenants*.

14. Debêntures a pagar

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

a) Composição

| <u>Modalidade</u> | <u>Taxa</u> | <u>Vencimento</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------------------|------------------------|-------------------|----------------|-------------|
| Moeda Nacional | 100% CDI + 2,10 % a.a. | 2023/2024 | 87.650 | 43.200 |
| (-) Custos de transação | | | (1.917) | (1.046) |
| Total | | | 85.733 | 42.154 |
| Circulante | | | 10.496 | 2.480 |
| Não circulante | | | 75.237 | 39.674 |

b) Cronograma de vencimento do longo prazo

| | <u>2019</u> |
|------|---------------|
| 2021 | 22.111 |
| 2022 | 22.111 |
| 2023 | 19.466 |
| 2024 | 11.549 |
| | 75.237 |

c) Movimentação

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------------------------------|----------------|-------------|
| Saldo inicial | 42.154 | - |
| Aquisição | 47.000 | 43.200 |
| Amortização de juros | (3.415) | (726) |
| Amortização do principal | (2.700) | - |
| Juros incorridos | 3.561 | 726 |
| Custos de transação | (1.095) | (1.100) |
| Apropriação dos custos de transação | 228 | 54 |
| Saldo final | 85.733 | 42.154 |

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

14. Debêntures a pagar--Continuação

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* estendem-se para a Companhia e os seus fiadores. Em 31 de dezembro de 2019 não há indicativos de quebra das cláusulas de *covenants* da Companhia.

15. Fornecedores

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|--------------|--------------|
| Atlas | 51 | 343 |
| Govidros | 261 | 307 |
| Eletra Engenharia | - | 294 |
| Televisão Anhanguera | 12 | 203 |
| Ar Oeste | - | 180 |
| Carlos Carrijo | 146 | 147 |
| Portas de Aço Centro-Oeste | - | 133 |
| Televisão Goya | 53 | 43 |
| Basemax Materiais para Construção Ltda | 38 | - |
| O Popular | 19 | - |
| Perfinasa Perfilados Ferros N S AP Ltda | 34 | - |
| Cia Industria H. Carlos Schneider | 37 | - |
| Ultramon Montagens e Construções Ltda | 262 | - |
| Centro Oeste Portas Automáticas Ltda | 160 | - |
| New W Comunicação Ltda | 45 | - |
| Partes Relacionadas | 6.797 | 2.632 |
| Outros fornecedores | 513 | 1.110 |
| | <u>8.428</u> | <u>5.392</u> |

16. Obrigações tributárias

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| IRPJ e CSLL correntes | 1.182 | 532 |
| PIS e COFINS correntes | 142 | 84 |
| ISS a recolher | 6 | 3 |
| Outras obrigações tributárias | 94 | 458 |
| | <u>1.424</u> | <u>1.077</u> |

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

17. Adiantamento de clientes

| | Saldo Anterior | Recebimento | Apropriação | A receber | 2019 |
|--------------|----------------|---------------|-----------------|-----------|--------------|
| Adiantamento | 10.776 | 14.280 | (18.165) | - | 6.891 |
| Total | 10.776 | 14.280 | (18.165) | - | 6.891 |

| | Saldo Anterior | Recebimento | Apropriação | A receber | 2018 |
|--------------|----------------|---------------|----------------|------------|---------------|
| Adiantamento | - | 13.632 | (3.020) | 164 | 10.776 |
| Total | - | 13.632 | (3.020) | 164 | 10.776 |

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 e 2019 | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------|
| | Valor integralizado R\$ | Valor a integralizar R\$ | Ações integralizadas | Ações a integralizar até 31/12/2020 | % do capital |
| IPI Investimentos e Participações | 231.975 | 409.200 | 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 |
| | 2.155.500 | 409.200 | 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 2019 houve distribuição de lucros no total de R\$ 1.287.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

19. Receita líquida

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|---------------|--------------|
| Receita com locação | 7.524 | 927 |
| Receita com cessão de direitos | 21.592 | 3.020 |
| Receita com estacionamento | 739 | 55 |
| Receita com <i>marketing</i> | 36 | 10 |
| Receitas acessórias | 713 | 109 |
| (-) Descontos sobre a receita | (452) | (12) |
| (-) PIS/COFINS correntes | (1.117) | (150) |
| (-) Provisão para descontos condicionais | (12) | (35) |
| (-) ISSQN | (43) | (3) |
| | <u>28.980</u> | <u>3.921</u> |

20. Custo com propriedade para investimento

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------|--------------|--------------|
| Depreciação | (893) | (92) |
| IPTU | (104) | (163) |
| | <u>(997)</u> | <u>(255)</u> |

21. Despesas comerciais

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|----------------|----------------|
| Propaganda e publicidade | (2.547) | (4.077) |
| Promoção e divulgação | (898) | (323) |
| <i>Showroom</i> | (4) | (149) |
| Conduções e lanches | (48) | (105) |
| Bonificações/doações/brindes | (43) | (129) |
| <i>Marketing</i> e relacionamento | (282) | (29) |
| Locação de máquinas e equipamentos | (74) | (85) |
| Eventos | (307) | (192) |
| Comissões externas | (2.510) | (209) |
| Provisão de perdas carteira de cobrança | (2.033) | (202) |
| Vacância | (332) | (1) |
| Despesas com funcionários | (29) | (4) |
| | <u>(9.107)</u> | <u>(5.505)</u> |

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

22. Despesas gerais e administrativas

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Utilidades e serviços | (77) | (45) |
| Serviços contratados | (1.150) | (1.227) |
| Manutenção e conservação | (234) | (91) |
| Despesas com seguros | (80) | (8) |
| Despesas gerais | (435) | (201) |
| Contribuições e doações | (37) | (1) |
| Depreciação e amortização | (138) | (41) |
| Multas | (301) | - |
| Despesas com funcionários | (43) | - |
| Encargos sociais | (4) | (13) |
| Outras despesas operacionais | (2) | (4) |
| | (2.501) | (1.631) |

23. Resultado financeiro líquido

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|--------------|
| Receitas financeiras | | |
| Rendimento de aplicações | 590 | 386 |
| Juros recebidos | 31 | 3 |
| Descontos obtidos | 5 | 2 |
| Provisão de juros e multas | 8 | 15 |
| Multas recebidas | 118 | 28 |
| Variações cambiais ativas | 192 | - |
| | 944 | 434 |
| Despesas financeiras | | |
| Descontos concedidos | - | (23) |
| Despesas bancárias | (35) | (8) |
| Juros sobre os empréstimos e debêntures | (2.512) | (727) |
| IOF | (20) | (12) |
| Juros diversos | (285) | - |
| Custo de transação | (257) | - |
| Instrumentos financeiros derivativos | (404) | - |
| Outras despesas financeiras | (174) | (18) |
| | (3.687) | (788) |
| Resultado financeiro líquido | (2.743) | (354) |

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

24. Imposto de renda e contribuição social

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|--------------|
| Receita bruta | 30.604 | 4.121 |
| (%) Alíquota presumida imposto de renda e contribuição social | 32% | 32% |
| Base de cálculo presumida | 9.793 | 1.319 |
| Receita financeira | 743 | 401 |
| Base de cálculo | 10.536 | 1.720 |
| Alíquota imposto de renda | 15% | 15% |
| Alíquota adicional imposto de renda | 10% | 10% |
| Alíquota contribuição social | 9% | 9% |
| Despesa com imposto de renda | (2.610) | (430) |
| Despesa com contribuição social | (948) | (154) |
| Imposto de renda e contribuição social corrente | (3.558) | (584) |

25. Instrumentos financeiros

i) Classificação de instrumentos financeiros

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos dos ativos e passivos financeiros, incluindo os seus níveis na hierarquia do valor justo. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

| | Custo amortizado | Valor justo por meio do resultado | Total |
|---|------------------|-----------------------------------|----------|
| 31 de dezembro de 2019 | | | |
| Ativos, conforme o balanço patrimonial | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | - | 4.408 | 4.408 |
| Aplicações financeiras | - | 42.114 | 42.114 |
| Contas a receber | 7.521 | - | 7.521 |
| Passivos, conforme o balanço patrimonial | | | |
| Fornecedores | (8.428) | - | (8.428) |
| Empréstimos e financiamentos | (14.229) | - | (14.229) |
| Debêntures a pagar | (85.733) | - | (85.733) |
| Instrumentos financeiros | - | (404) | (404) |

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Classificação de instrumentos financeiros--Continuação

| | <u>Custo amortizado</u> | <u>Valor justo por meio do resultado</u> | <u>Total</u> |
|---|-------------------------|--|--------------|
| 31 de dezembro de 2018 | | | |
| Ativos, conforme o balanço patrimonial | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | - | 2.419 | 2.419 |
| Aplicações financeiras | - | 20.644 | 20.644 |
| Contas a receber | 736 | - | 736 |
| Passivos, conforme o balanço patrimonial | | | |
| Fornecedores | (5.392) | - | (5.392) |
| Debêntures a pagar | (42.154) | - | (42.154) |

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos da Companhia mensurados pelo valor justo. Os diferentes níveis foram definidos da seguinte forma:

Nível 1: Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos semelhantes.

Nível 2: Inputs, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3: Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

| | <u>2019</u> | | | <u>2018</u> | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | <u>Nível 1</u> | <u>Nível 2</u> | <u>Nível 3</u> | <u>Nível 1</u> | <u>Nível 2</u> | <u>Nível 3</u> |
| Ativo | | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 133 | 4.275 | - | 53 | 2.366 | - |
| Aplicações financeiras | - | 42.114 | - | - | 20.644 | - |
| Instrumentos financeiros | - | (404) | - | - | - | - |

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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Gerenciamento dos riscos financeiros--continuação

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

A Companhia realiza suas análises de sensibilidade em três cenários, sendo um provável e dois que possam representar efeitos adversos com deterioração de 25% e 50% da variável do risco considerado pela Administração.

A Companhia acompanha e analisa somente as variações na variação cambial e variação nas taxas de juros como fatores principais de risco.

Taxas de câmbio e de juros

A Companhia inclui na análise de sensibilidade das taxas de câmbio e taxas de juros com base nos cenários abaixo:

Cenário I - considerado como referencial pela Companhia: obtido através da cotação do câmbio a R\$/US\$ e taxas CDI, com base na compilação de projeções mercadológicas extraídas de relatórios das principais consultorias, instituições financeiras nacionais e internacionais e do Banco Central do Brasil.

Cenário II e III - redução sobre as taxas câmbio e de CDI – esses cenários consideram reduções (deterioração) de 25% e 50% sobre as taxas de juros (marcados a mercado) atreladas aos instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia e com posições em aberto na data de fechamento.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros--Continuação

iii) Análise de sensibilidade--Continuação

Os valores de sensibilidade na tabela abaixo são de variações dos instrumentos financeiros derivativos sob cada cenário.

| Operações | 2019 | | | |
|--------------|----------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| | Notional (USD) | Cenário provável (I) | Cenário (II) Deterioração de 25% | Cenário (III) Deterioração de 50% |
| Swap | 3.500 | (404) | (505) | (606) |
| Total | 3.500 | (404) | (505) | (606) |

Empréstimos e debêntures a pagar

O passivo financeiro da Companhia está atrelado à contratos pré e pós-fixados, sendo que endividamento bancário está atrelado às taxas de juros em CDI e contratos com variação cambial.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data base de 31 de dezembro de 2019, foram estimados 3 cenários distintos, considerando o volume de financiamento total.

Com base nestes montantes em 31 de dezembro de 2019, definimos o cenário provável para os próximos 12 meses (Cenário I). À partir do Cenário I (Provável), simulamos acréscimo de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III) sobre as projeções dos índices de correção de cada contrato.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração a incidência de tributos bem como o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para 2020. A data base utilizada foi 31 de dezembro de 2019, projetando os índices de correção de cada contrato para os próximos 12 meses e avaliando a sensibilidade destes em cada cenário.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros--Continuação

iii) Análise de sensibilidade--Continuação

Empréstimos e debêntures a pagar--Continuação

| | 2019 | | |
|------------------------------|----------------------|---------------|---------------|
| | Cenário provável (I) | Cenário (II) | Cenário (III) |
| Varição cambial | 14.229 | 14.229 | 14.229 |
| Despesa financeira projetada | 235 | 3.850 | 7.466 |
| Varição % | 1,65% | 26,65% | 51,65% |
| CDI | 85.733 | 85.733 | 85.733 |
| Despesa financeira projetada | 3.722 | 4.715 | 5.658 |
| Taxa % | 4,40% | 5,50% | 6,60% |
| Despesa financeira total | 4.007 | 8.566 | 13.124 |

Aplicações

O ativo financeiro da Companhia está atrelado à variação do CDI. Com a finalidade de verificar a sensibilidade das possíveis alterações no CDI, adotando-se a data base de 31 de dezembro de 2019, definimos o Cenário Provável para os próximos 12 meses e a partir deste, simulamos variações de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III) sobre as projeções do indexador.

| | 2019 | | |
|------------------------------|--------------------|---------------|---------------|
| | Cenário Provável I | Cenário II | Cenário III |
| Aplicações – CDI | 46.389 | 46.389 | 46.389 |
| Taxa sujeita à variação | 4,40% | 5,50% | 6,60% |
| Receita financeira projetada | 2.041 | 2.551 | 3.062 |
| Varição - R\$ | - | 510 | 1.021 |

Ressaltamos que os ativos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2019, majoritariamente, estão atrelados à remuneração diária dos depósitos disponíveis à vista em contas correntes, com remuneração diária de um percentual da variação do CDI, com liquidez automática.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

26. Eventos subsequentes

Pagamento de empréstimos

Em 09 de março de 2020 a Companhia realizou a quitação integral do empréstimo em moeda estrangeira atualizado até a data no valor de R\$16.536, incluindo juros e variação cambial, junto ao Banco Bradesco. Na mesma data foi feito o resgate do swap relacionado, que resultou em um ajuste positivo de R\$ 1.716.

Efeitos do COVID-19

Em razão da Pandemia do COVID-19 e dos impactos econômico-financeiros advindos entre eles da redução do número de pessoas em circulação, a Companhia, certa da responsabilidade com a saúde e segurança dos seus colaboradores, parceiros, clientes e comunidade, vem seguindo todas as recomendações para prevenção da propagação do Coronavírus mantendo, a partir de 19 de março de 2020, o funcionamento do Shopping Mega Moda Park suspenso pelo prazo de 15 dias. Além disso a Companhia vem executando algumas ações para administrar possíveis impactos, dentre elas:

- i) a Companhia trabalhará fortemente em seus canais de vendas, atendendo normalmente às necessidades dos seus clientes de maneira individualizada;
- ii) Acompanhamento contínuo de seus recebimentos já registrados referentes à carteira de clientes;
- iii) Atuação em suas linhas de crédito reforçando a análise junto aos clientes de sua base já ativa, bem como novos clientes, em busca de melhores soluções aos seus pagamentos;
- iv) redução de custos e renegociação de contratos com fornecedores e parceiros; e
- v) acesso a fontes externas de financiamentos e apoio dos sócios, visando a continuidade normal de suas operações.

A Companhia considera que estas ações servirão para minimizar os impactos do COVID-19 e entende que não há considerações a serem realizadas referentes a suas previsões relacionados aos testes de recuperabilidade de seus ativos, quebras de *covenants* ou mudança significativa no valor justo de seus ativos e passivos.