

Demonstrações Financeiras

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

31 de dezembro de 2020
com relatório do auditor independente

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial	6
Demonstração dos resultados.....	8
Demonstração dos resultados abrangentes.....	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstração dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



Building a better
working world

Edifício Walk Bueno Business
Rua T-55, esq. com T-30, 930 –
11º andar – salas 1110 a 1115 – Setor
Bueno 74215-070 - Goiânia, GO, Brasil
Tel: +55 (62) 3605-1100
www.ey.com.br

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 2020 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 Companhia em 31 de dezembro de 2020, 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 3(e) 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 aceitáveis os critérios e premissas do valor justo adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Reconhecimento de receita de aluguel e cessão de direitos de uso (CDU)

Conforme divulgado nas notas explicativas 3(a) e 19 às demonstrações financeiras, a Companhia reconhece sua receita de aluguel e cessão de direito de uso pelo método linear durante o período do arrendamento. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que não há transferência substancial de todos os riscos e benefícios da posse do ativo.

Para as receitas de aluguel, os contratos de locação são registrados 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. Findo o contrato, este é renovado pelo valor de tabela dos aluguéis vigentes à época da renovação. Analogamente, as receitas de cessão de direito de uso (CDU) também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação. O volume de contratos vigentes e a peculiaridade das

condições contratuais de cada um, bem como os potenciais riscos envolvidos com relação à competência do reconhecimento das receitas nos levou a identificar esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) entendimento dos controles implementados pela Companhia no processo de reconhecimento de receita de aluguel e cessão de direito de uso; (b) teste documental por meio de amostragem, incluindo o exame dos respectivos contratos e recálculo dos valores da linearização reconhecidos ao longo do ano; (c) a obtenção do entendimento e avaliação dos impactos das concessões a lojistas por conta da pandemia da COVID-19 nos cálculos da linearização das receitas de aluguel, com a realização de testes documentais para uma amostra selecionada; (d) procedimentos analíticos sobre a movimentação mensal das receitas de aluguel e cessão de direitos de uso, utilizando dados desagregados por contrato, para identificar movimentações inconsistentes às nossas expectativas obtidas a partir de nosso conhecimento prévio da Companhia e do setor e que possam indicar potenciais problemas de competência; e (e) revisão da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras. Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de complemento da receita devido à linearidade dos contratos, sendo este ajuste registrado pela administração tendo em vista sua materialidade sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de aluguel e de cessão de direitos, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receitas adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

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 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.

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, 31 de março de 2021.



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

Eric Piantino
Eric Horta Piantino
Contador CRC-MG107829/O-8

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

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2020	2019
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.767	4.408
Aplicações financeiras	5	-	41.940
Contas a receber	6	20.599	7.521
Adiantamentos	7	1.271	951
Despesas antecipadas	8	1.541	1.821
Créditos a receber – partes relacionadas	12	150	939
Outros créditos		611	417
Total do ativo circulante		25.939	57.997
Não circulante			
Aplicações financeiras	5	-	174
Contas a receber	6	585	-
Despesas antecipadas	8	1.004	2.178
Adiantamentos	7	1.890	1.817
Créditos a receber – partes relacionadas	12	5.849	3.402
Propriedade para investimento	9	100.313	76.280
Imobilizado	10	707	495
Intangível	11	282	394
Total do ativo não circulante		110.630	84.740
Total do ativo		136.569	142.737

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2020	2019
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	13	-	14.229
Debêntures a pagar	14	10.460	10.496
Fornecedores	15	11.963	8.428
Instrumentos financeiros	25	-	404
Obrigações sociais e trabalhistas		246	230
Obrigações tributárias	16	2.078	1.424
Adiantamento de cliente	17	3.615	6.891
Outras obrigações		-	80
Total do passivo circulante		28.362	42.182
Não circulante			
Debêntures a pagar	14	73.952	75.237
Mútuos a pagar a partes relacionadas	12	737	738
Adiantamento para futuro aumento de capital	12	10.300	10.300
Impostos diferidos	24	2.124	-
Outras obrigações		29	88
Total do passivo não circulante		87.142	86.363
Patrimônio líquido			
Capital social	18.a	2.565	2.156
Ágio na emissão de ações	18.b	7.675	7.675
Reservas de lucros	18.c	10.825	4.361
Total do patrimônio líquido		21.065	14.192
Total do passivo e do patrimônio líquido		136.569	142.737

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2020	2019
Receita operacional líquida	19	27.804	28.980
Custo com propriedade para investimento	20	(1.549)	(997)
Lucro bruto		26.255	27.983
(Despesas) receitas operacionais:			
Despesas comerciais	21	(7.316)	(9.107)
Despesas gerais e administrativas	22	(1.708)	(2.501)
Despesas tributárias		(27)	(17)
Total das despesas operacionais, líquidas		(9.051)	(11.625)
Receitas financeiras	23	2.658	944
Despesas financeiras	23	(7.362)	(3.687)
Resultado financeiro líquido		(4.704)	(2.743)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		12.500	13.615
Imposto de renda e contribuição social correntes	24	(2.282)	(3.558)
Imposto de renda e contribuição social diferida	24	(1.602)	-
Lucro líquido do exercício		8.616	10.057

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 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lucro líquido do exercício	8.616	10.057
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total	<u>8.616</u>	<u>10.057</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 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Capital social integralizado	Ágio na emissão de ações	Reserva de lucros		Lucros/ Prejuízos acumulados	Total
			Reserva legal	Reserva especial de dividendos a distribuir		
Saldos em 31 de dezembro de 2018	2.156	7.675	-	-	(4.409)	5.422
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	10.057	10.057
Destinação do resultado:						
Reserva legal	-	-	503	-	(503)	-
Dividendo mínimo obrigatório	-	-	-	-	(1.287)	(1.287)
Constituição de reserva	-	-	-	3.858	(3.858)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	2.156	7.675	503	3.858	-	14.192
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	8.616	8.616
Integralização de capital	409	-	-	-	-	409
Destinação do resultado:						
Reserva legal	-	-	10	-	(10)	-
Dividendo mínimo obrigatório	-	-	-	-	(2.152)	(2.152)
Constituição de reserva	-	-	-	6.454	(6.454)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	2.565	7.675	513	10.312	-	21.065

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 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	12.500	13.615
Ajustes para:		
Depreciação e amortização	1.778	1.031
Provisão para perda de clientes	1.182	2.033
Provisões de descontos	-	12
Provisão de multas e juros	-	(8)
Provisão de juros empréstimos e debêntures	4.380	2.512
Provisão derivativos	(404)	404
Variação cambial	1.546	(192)
Apropriação dos custos de transação	450	228
Apropriação de CDU	(15.406)	(18.165)
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento) redução de contas a receber	(14.845)	(8.818)
(Aumento) redução de despesas antecipadas	1.454	224
(Aumento) redução de adiantamentos	(320)	(2.894)
(Aumento) redução em outros créditos	(194)	(414)
Aumento (redução) em fornecedores	3.535	3.036
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas	16	(79)
Aumento (redução) em obrigações tributárias	3.983	210
Aumento (redução) em adiantamento de cliente	12.130	14.280
Aumento (redução) em outras obrigações	(139)	19
Juros pagos	(4.624)	(3.415)
Impostos pagos	(5.089)	(3.421)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<u>1.933</u>	<u>198</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
(Aplicação) resgate de aplicações financeiras	42.114	(21.470)
Aquisição de propriedade investimento	(24.941)	(42.141)
Aquisição de ativo imobilizado	(350)	(378)
Aquisição de ativo intangível	(11)	(17)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	<u>16.812</u>	<u>(64.006)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Empréstimos tomados com partes relacionadas	-	1
Pagamento de mútuos com partes relacionadas	(1.659)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	10.300
Capital integralizado	409	-
Pagamento de dividendos	(2.225)	(3.104)
Emissão de debêntures	-	47.000
Captação de empréstimos	-	14.300
Pagamento de empréstimos	(14.229)	-
Pagamento de principal – debêntures	(3.682)	(2.700)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	<u>(21.386)</u>	<u>65.797</u>
Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.641)</u>	<u>1.989</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.767	4.408
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.408	2.419
Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.641)</u>	<u>1.989</u>

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(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 teve uma inauguração parcial em dezembro de 2020. O término da obra será fracionado em mais duas etapas em datas ainda não definidas, devido ao impacto do Covid-19.

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 2020, 41 lojas e 10 quiosques para venda. A segunda etapa concluída é composta por 227 Lojas e 8 quiosques e, em 31 de dezembro de 2020, havia 102 lojas disponíveis para venda e 7 quiosques. A inauguração da terceira etapa foi fracionada em três etapas, a primeira denominada 3A foi inaugurada em dezembro de 2020, quando foram entregues 101 lojas e 5 quiosques. Em dezembro de 2020, estavam disponíveis para venda 51 lojas e 4 quiosques. As etapas 3B e 3C são compostas por 141 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 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 2020
(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 possuíam prazo de vencimento de 60 meses contados da data de emissão, portanto, vencimento em 24 de setembro de 2023, e 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 é amortizado mensalmente, observado o prazo de carência de 12 meses contados a partir da data de emissão.

Em 19 de agosto de 2020, foram renegociadas determinadas condições das debentures em função da pandemia, passando o prazo de vencimento para 72 meses contados da data de emissão, portanto o vencimento em 24 de setembro de 2024, e remuneração correspondente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DIs), acrescida de um *spread* de 2,88% ao ano.

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 UTMV ("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 possuíam prazo de vencimento de 60 meses contados da data de emissão, portanto, vencimento em 10 de dezembro de 2024, e 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 é 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 2020
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

Em 14 de agosto de 2020, foram renegociadas determinadas condições das debentures em função da pandemia prazo de vencimento de 72 meses contados da data de emissão, portanto, vencimento em 10 de dezembro de 2025 e o valor nominal unitário das debêntures será amortizado mensalmente, observado a prorrogação do prazo de carência de 12 para de 19 meses contados a partir da data de emissão, e remuneração correspondente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DIs), acrescida de um *spread* de 2,60% ao ano.

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. Durante o exercício de 2020, o funcionamento do Shopping Mega Moda Park foi suspenso por determinados períodos, seguindo as orientações das autoridades. Além disso a Companhia vem executando algumas ações para administrar possíveis impactos, dentre elas:

- i) a Companhia tem trabalhado 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 ajudaram a minimizar os impactos do COVID-19 e entende que não há considerações a serem realizadas referentes a suas provisões relacionados aos testes de recuperabilidade de seus ativos, quebras de *covenants* ou mudança significativa no valor justo de seus ativos e passivos.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(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) 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 31 de março de 2021.

e) Uso de estimativas

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou estimativas 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 perdas esperadas e análise de recuperação dos ativos.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(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 2020
(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 2020, 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, contas a receber, adiantamentos e outros créditos.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(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 2020, 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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(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.

A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2020.

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 perdas esperadas 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 2020
(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.

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 2020
(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%, acrescentada 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 irrecoverabilidade 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 2020
(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 CPC 33 (R1).

l) Novos pronunciamentos adotados

Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de material

As alterações fornecem uma definição de material que afirma “a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade”. As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Revisão no CPC 00(R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro

O pronunciamento revisa alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações no CPC 06(R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.

Como um expediente prático um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionadas ao Covid-19 da mesma forma como contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06(R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento. Essa alteração não teve impacto sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas que não entraram em vigor

Na data de elaboração das demonstrações financeiras, não havia normas ou interpretações emitidas ou alteradas, que pudessem ter impacto nas demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2020	2019
Caixa	14	41
Bancos conta movimento	19	92
Aplicações financeiras (i)	1.734	4.275
Total	1.767	4.408

(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

	2020	2019
Aplicações financeiras (i)	-	41.940
Aplicações financeiras (ii)	-	174
Total	-	42.114
Circulante	-	41.940
Não circulante	-	174

(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. Conforme cronograma definido com a empreiteira a terceira etapa foi concluída liberando os recursos retidos.

(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. Conforme negociação registrada em Assembleia Geral de Debenturista - AGD foi aprovada exclusão da necessidade de manutenção do valor mínimo em conta até a data de pagamento da próxima parcela de amortização das debêntures.

6. Contas a receber

	2020	2019
Cientes	336	394
CDU a receber	18.782	7.304
Aluguel	4.534	2.065
Cientes Catálogo	12	3
Juros e multas	-	28
Merchandising	21	9
Linearização (ii)	916	-
(-) Descontos condicionais	-	(47)
(-) Provisão para perdas esperadas (i)	(3.417)	(2.235)
Total	21.184	7.521
Circulante	20.599	7.521
Não circulante	585	-

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

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

6. Contas a receber -- continuação

- (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.
- (ii) Desde o mês de abril de 2020, em função da pandemia do COVID-19, que trouxe impactos diretos nas operações da Companhia, a Administração introduziu uma modificação em sua relação com os lojistas, permitindo que os mesmos, fizessem os pagamentos de aluguéis devidos com uma redução pontual do valor devido. Essas reduções foram aplicáveis para os meses de abril, maio e junho de 2020, e não serão compensadas em parcelas remanescentes ou através da extensão dos prazos dos contratos de arrendamento. Dessa forma, essa condição foi tratada como uma modificação do fluxo do contrato de arrendamento e, portanto, a Companhia revisou a linearização de seus aluguéis mínimos de acordo com o prazo remanescente de cada contrato, como previsto pelo CPC 06(R2).

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>
(+/-) (Provisão) / Reversão	<u>(1.182)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u><u>(3.417)</u></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 2020							
	Clientes	Aluguel	CDU	Multas	Merchandising	Catálogo	Total
A vencer							
Entre 0 a 60 dias	-	889	258	-	-	-	1.147
Entre 61 e 90 dias	-	67	5.446	-	-	-	5.513
Entre 91 a 180 dias	-	203	3.930	-	-	-	4.133
Entre 181 a 365 dias	-	347	7.331	-	-	-	7.678
Acima de 365 dias	-	368	-	-	-	-	368
Subtotal	-	<u>1.874</u>	<u>16.965</u>	-	-	-	<u>18.839</u>
Vencidos							
Entre 1 a 60 dias	10	435	318	-	1	5	769
Entre 61 a 90 dias	16	180	297	-	-	1	494
Entre 91 a 180 dias	-	404	465	-	1	1	871
Entre 181 a 365 dias	63	909	486	-	12	3	1.473
Acima 365 dias	247	732	251	-	7	2	1.239
Subtotal	<u>336</u>	<u>2.660</u>	<u>1.817</u>	-	<u>21</u>	<u>12</u>	<u>4.846</u>
Linearização – a vencer	-	916	-	-	-	-	916
(-) Provisão para perdas esperadas	-	(1.373)	(2.044)	-	-	-	(3.417)
Total	<u><u>336</u></u>	<u><u>4.077</u></u>	<u><u>16.738</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>21</u></u>	<u><u>12</u></u>	<u><u>21.184</u></u>

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

6. Contas a receber -- continuação

Contas a receber em 31 de dezembro de 2019							
	Clientes	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
(-) Provisão para perdas esperadas	-	(613)	(1.622)	-	-	-	(2.235)
(-) Descontos condicionais	-	(47)	-	-	-	-	(47)
Total	394	1.405	5.682	28	9	3	7.521

7. Adiantamentos

	2020	2019
Adiantamentos a fornecedor (i)	1.269	944
Adiantamento diversos (ii)	2	7
Curto prazo	1.271	951
Adiantamento de distribuição lucro (iii)	1.890	1.817
Longo prazo	1.890	1.817
Total de adiantamentos	3.161	2.768

- (i) Compreendem os adiantamentos realizados ao condomínio do Shopping Mega Moda Park durante sua fase inicial de funcionamento.
(ii) Compreende adiantamentos de salários, férias e viagens a funcionários.
(iii) Compreende adiantamentos de dividendos aos acionistas.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

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

8. Despesas antecipadas

	2020	2019
Comissões sobre vendas – partes relacionadas (i)	2.449	3.941
Outras despesas (ii)	95	58
Total	2.545	3.999
Circulante	1.541	1.821
Não circulante	1.004	2.178

(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.

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	2019	Adições	Transferência	2020
Terrenos		873	-	-	873
Edificações	2%	69.369	609	31.132	101.110
Instalações	10%	87	10	-	97
Máquinas e equipamentos	10%	218	2	-	220
Móveis e utensílios	10%	172	10	-	182
Computadores e periféricos	20%	24	-	-	24
Bens em construção		6.522	24.919	(31.132)	309
Valor do custo		77.265	25.550	-	102.815
Depreciação		(985)	(1.517)	-	(2.502)
		76.280	24.033	-	100.313

	Taxa de depreciação	2018	Adições	Transferência	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

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

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 2020 a Companhia capitalizou custos de debêntures em itens qualificáveis das propriedades para investimento no valor de R\$ 609 (R\$ 1.174 em 31 de dezembro de 2019) 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.

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 2020, 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	2020
Inflação anual na perpetuidade	3%
Crescimento real médio	5%
Crescimento real na perpetuidade	2,74%
CAPEX manutenção/receita buta	3%
Número de anos considerados no fluxo de caixa	10 anos
Taxa de desconto real	9,63%

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

	2020
Valor justo	344.926
Quantidade de lojas	681
Área bruta locável (mil m²)	7.944

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

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

10. Imobilizado

Compreende os bens utilizados para fins administrativos.

	Taxa de depreciação	2019	Adição	2020
Instalações	10%	3	317	320
Máquinas e equipamentos	10%	109	4	113
Computadores e periféricos	20%	123	26	149
Móveis e utensílios	10%	152	1	153
Benfeitorias em bens de terceiros	(a)	173	1	174
Valor do custo		560	350	910
Depreciação		(65)	(138)	(203)
Valor líquido		495	212	707

	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	(a)	-	173	173
Valor do custo		182	378	560
Depreciação		(9)	(56)	(65)
Valor líquido		173	322	495

(a) Conforme prazo do contrato de aluguel que variam entre 1 e 5 anos, sendo que a maioria dos contratos são de 3 anos

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

11. Intangível

	Taxa de amortização	2019	Adições	2020
Programas de computação	20%	335	11	346
Site - Website	10%	13	-	13
Direito de uso - arrendamentos	33%	160	1	161
Valor do custo		508	12	520
Amortização		(114)	(124)	(238)
Valor líquido		394	(112)	282

	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

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 incidência de juros, com início de pagamento em 2021, conforme demonstrados a seguir:

	2020	2019
Condomínio Mega Moda Park	5.999	4.341
	5.999	4.341
Circulante	150	939
Não circulante	5.849	3.402

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(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>2020</u>	<u>2019</u>
Martins Ribeiro Administração de Shopping Centers	<u>2.449</u>	3.941
	<u>2.449</u>	<u>3.941</u>
Circulante	1.446	1.763
Não circulante	1.004	2.278

c) Mútuos a pagar a partes relacionadas

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Mega Moda Park	-	1
Mundo da Moda Participações	737	737
	<u>737</u>	<u>738</u>

d) Fornecedores

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Martins Ribeiro Administradora de Shopping Center Ltda.	3.333	2.103
Martins Ribeiro Participações Ltda.	5	5
Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.	7.575	4.689
Novo Mundo Moveis e Utilidades Ltda	4	-
	<u>10.917</u>	<u>6.797</u>

As transações estão em condições negociadas entre as partes.

e) Adiantamento para futuro aumento de capital

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Mundo da Moda Participações Ltda.	6.050	6.050
PJJ Investimentos e Participações Ltda.	4.250	4.250
	<u>10.300</u>	<u>10.300</u>

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

12. Partes relacionadas--Continuação

f) Despesas comerciais, gerais e administrativas

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Despesas comerciais - comissões		
Martins Ribeiro Administração de Shopping Centers	(1.124)	(2.510)
Despesas gerais e administrativas – Serviços contratados		
Martins Ribeiro Administração de Shopping Centers	(254)	(621)
Novo Mundo Moveis e Utilidades Ltda	(2)	-
	<u>(1.380)</u>	<u>(3.131)</u>

g) Remuneração dos administradores

Nos exercícios de 2020 e 2019, 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>2020</u>	<u>2019</u>
Moeda estrangeira - USD	2,71 % a.a.	2020	-	14.229
Total			<u>-</u>	<u>14.229</u>

b) Movimentação

	<u>2020</u>
Saldo inicial	14.229
Amortização principal	(14.229)
Juros incorridos	1.407
Variação cambial	1.546
Amortização de juros e variação cambial	(2.953)
Saldo final	<u>-</u>

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

14. Debêntures a pagar

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

a) Composição

Modalidade	Taxa	Vencimento	2020	2019
Moeda Nacional	100% CDI + 2,88 % a.a.	2024/2025	85.879	87.650
(-) Custos de transação			(1.467)	(1.917)
Total			84.412	85.733
Circulante			10.460	10.496
Não circulante			73.952	75.237

b) Cronograma de vencimento do longo prazo

	2020
2022	22.344
2023	22.344
2024	18.505
2025	10.759
	73.952

c) Movimentação

	2020	2019
Saldo inicial	85.733	42.154
Adições	-	47.000
Amortização de juros	(1.671)	(3.415)
Amortização do principal	(3.682)	(2.700)
Juros incorridos	3.582	3.561
Custos de transação	-	(1.095)
Apropriação dos custos de transação	450	228
Saldo final	84.412	85.733

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: 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 2020, não há indicativos de quebra das cláusulas de *covenants* da Companhia.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

15. Fornecedores

	2020	2019
Fornecedores de serviços	1.046	1.631
Partes relacionadas	10.917	6.797
	11.963	8.428

16. Obrigações tributárias

	2020	2019
IRPJ e CSLL correntes	1.698	1.182
PIS e COFINS correntes	288	142
ISS a recolher	32	6
Outras obrigações tributárias	60	94
	2.078	1.424

17. Adiantamento de clientes

	2019	Recebimento	Apropriação	A receber	2020
Adiantamento	6.891	12.130	(15.406)	-	3.615
Total	6.891	12.130	(15.406)	-	3.615

	2018	Recebimento	Apropriação	A receber	2019
Adiantamento	10.776	14.280	(18.165)	-	6.891
Total	10.776	14.280	(18.165)	-	6.891

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. Em 03 de dezembro de 2020, foram integralizados o montante de 409.200 ações pela sócia IPI Investimentos e Participações. O capital integralizado está dividido da seguinte forma:

Acionistas	2020	
	Valor integralizado	% do capital
IPI Investimentos e Participações	641	25
PJJ Investimentos e Participações	641	25
MMP- Mundo da Moda Participações	1.283	50
	2.565	100

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

18. Patrimônio líquido – continuação

Acionistas	2019				
	Valor do capital social	Valor a integralizar	Ações integralizadas	Ações a integralizar até 31/12/2020	% do capital
IPI Investimentos e Participações	641	409	232	409.200	25
PJJ Investimentos e Participações	641	-	641	-	25
MMP- Mundo da Moda Participações	1.283	-	1.283	-	50
	2.565	409	2.156	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) Reservas de lucros

Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

Reserva especial de dividendos a distribuir

A Companhia destinou os lucros não distribuídos para a reserva especial de dividendos a distribuir de acordo com o § 5º do artigo 202 da Lei 6.404. Os lucros destinados a esta reserva deverão ser pagos como dividendo assim que o permitir a situação financeira da Companhia, ou absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes.

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 2020, houve distribuição de lucros no total de R\$ 2.152, referente à dividendos mínimos obrigatórios previsto em estatuto social (25% após a destinação da reserva legal).

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

19. Receita líquida

	2020	2019
Receita com locação	10.707	7.524
Receita com cessão de direitos	17.887	21.592
Receita com estacionamento	218	739
Receita com <i>marketing</i>	40	36
Receitas acessórias	238	713
Linearização	916	-
(-) Descontos sobre a receita	(1.168)	(452)
(-) PIS/COFINS correntes	(1.020)	(1.117)
(-) Provisão para descontos condicionais	-	(12)
(-) ISSQN	(14)	(43)
	27.804	28.980

20. Custo com propriedade para investimento

	2020	2019
Depreciação	(1.516)	(893)
IPTU	(33)	(104)
	(1.549)	(997)

21. Despesas comerciais

	2020	2019
Propaganda e publicidade	(594)	(2.547)
Promoção e divulgação	(510)	(898)
<i>Showroom</i>	-	(4)
Conduções e lanches	(50)	(48)
Bonificações/doações/brindes	(24)	(43)
<i>Marketing</i> e relacionamento	(57)	(282)
Locação de máquinas e equipamentos	(19)	(74)
Eventos	(114)	(307)
Comissões externas	(3.651)	(2.510)
Provisão de perdas	(1.182)	(2.033)
Vacância	(1.058)	(332)
Despesas com funcionários	(57)	(29)
	(7.316)	(9.107)

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

22. Despesas gerais e administrativas

	2020	2019
Utilidades e serviços	(178)	(77)
Serviços contratados	(678)	(1.150)
Manutenção e conservação	(81)	(234)
Despesas com seguros	(93)	(80)
Despesas gerais	(405)	(435)
Contribuições e doações	-	(37)
Depreciação e amortização	(262)	(138)
Multas	-	(301)
Despesas com funcionários	(10)	(43)
Encargos sociais	-	(4)
Outras despesas operacionais	(1)	(2)
	(1.708)	(2.501)

23. Resultado financeiro líquido

	2020	2019
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicações	435	590
Juros recebidos	13	31
Descontos obtidos	9	5
Provisão de juros e multas	-	8
Multas recebidas	81	118
Variações cambiais ativas	-	192
Instrumentos financeiros derivativos	2.120	-
	2.658	944
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(36)	(35)
Juros sobre os empréstimos e debêntures	(4.380)	(2.512)
IOF	(9)	(20)
Juros diversos	(196)	(285)
Custo de transação	(450)	(228)
Instrumentos financeiros derivativos	-	(404)
Variação cambial	(1.546)	-
Outras despesas financeiras	(745)	(203)
	(7.362)	(3.687)
Resultado financeiro líquido	(4.704)	(2.743)

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

24. Imposto de renda e contribuição social

a) Apuração

	2020	2019
Receita bruta	28.871	30.604
(%) Alíquota presumida imposto de renda e contribuição social	32%	32%
Base de cálculo presumida	9.239	9.793
Receita financeira	2.254	743
Base de cálculo	11.493	10.536
Alíquota imposto de renda	15%	15%
Alíquota adicional imposto de renda	10%	10%
Alíquota contribuição social	9%	9%
Despesa com imposto de renda	(2.850)	(2.610)
Despesa com contribuição social	(1.034)	(948)
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	(3.884)	(3.558)

b) Imposto diferido

	2020	2019
Adição temporária	-	-
Exclusão temporária	14.315	-
(%) Alíquota presumida imposto de renda e contribuição social	32%	32%
Base de cálculo presumida	4.581	-
Alíquota imposto de renda	15%	15%
Alíquota adicional imposto de renda	10%	10%
Alíquota contribuição social	9%	9%
Imposto de renda	(688)	-
Imposto de renda adicional	(501)	-
Contribuição social	(413)	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.602)	-

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

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 2020			
Ativos, conforme o balanço patrimonial			
Caixa e equivalentes de caixa	-	1.767	1.767
Contas a receber	21.184	-	21.184
Passivos, conforme o balanço patrimonial			
Fornecedores	(11.963)	-	(11.963)
Debêntures a pagar	(84.412)	-	(84.412)
	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 2020
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros -- continuação

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).

	2020			2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativo						
Caixa e equivalentes de caixa	33	1.734	-	133	4.275	-
Aplicações financeiras	-	-	-	-	42.114	-
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.

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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros – continuação

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.

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 2020, foram estimados 3 cenários distintos, considerando o volume de financiamento total.

Com base nestes montantes em 31 de dezembro de 2020, definimos o cenário provável para os próximos 12 meses (Cenário I). A 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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(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

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 2020, projetando os índices de correção de cada contrato para os próximos 12 meses e avaliando a sensibilidade destes em cada cenário.

	2020		
	Cenário provável (I)	Cenário (II)	Cenário (III)
CDI	84.412	84.412	84.412
Despesa financeira projetada	1.604	2.005	2.406
Taxa %	1,90%	2,38%	2,85%
Despesa financeira total	1.604	2.005	2.406

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 2020, 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.

	2020		
	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações – CDI	1.734	1.734	1.734
Taxa sujeita à variação	1,90%	2,38%	2,85%
Receita financeira projetada	33	41	49
Varição - R\$	-	8	16

Ressaltamos que os ativos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2020, 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.