

Demonstrações Financeiras

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

31 de dezembro de 2021
com relatório do auditor independente

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021

Índice

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

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 2021 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 2021, 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 8 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 diretoria 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 diretoria, consideramos aceitáveis os critérios e premissas do valor justo adotados pela diretoria, 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 17 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.

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 diretoria, 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 diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria 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 diretoria 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 diretoria 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 diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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 2022.



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

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

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2021	2020
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	467	1.767
Contas a receber	5	23.741	20.599
Adiantamentos	6	455	1.271
Despesas antecipadas	7	156	1.541
Créditos a receber - partes relacionadas	11	145	150
Outros créditos		500	611
Total do ativo circulante		25.464	25.939
Não circulante			
Contas a receber	5	277	585
Despesas antecipadas	7	1.162	1.004
Adiantamentos	6	2.290	1.890
Créditos a receber - partes relacionadas	11	5.849	5.849
Propriedade para investimento	8	103.603	100.313
Imobilizado	9	563	707
Intangível	10	116	282
Total do ativo não circulante		113.860	110.630
Total do ativo		139.324	136.569

	Nota explicativa	2021	2020
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Debêntures a pagar	12	11.505	10.460
Fornecedores	13	13.446	11.963
Obrigações sociais e trabalhistas		10	246
Obrigações tributárias	14	705	2.078
Adiantamento de clientes	15	2.555	3.615
Total do passivo circulante		28.221	28.362
Não circulante			
Debêntures a pagar	12	74.054	73.952
Mútuos a pagar a partes relacionadas	11	737	737
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	14.893	10.300
Obrigações tributárias	14	1.614	-
Impostos diferidos	22	2.716	2.124
Outras obrigações		-	29
Total do passivo não circulante		94.014	87.142
Patrimônio líquido			
Capital social	16.a	2.565	2.565
Ágio na emissão de ações	16.b	7.675	7.675
Reservas de lucros	16.c	6.849	10.825
Total do patrimônio líquido		17.089	21.065
Total do passivo e do patrimônio líquido		139.324	136.569

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2021	2020
Receita operacional líquida	17	12.810	27.804
Custo com propriedade para investimento	18	(2.182)	(1.549)
Lucro bruto		10.628	26.255
(Despesas) receitas operacionais:			
Despesas comerciais	19	(4.114)	(7.316)
Despesas gerais e administrativas	20	(2.341)	(1.708)
Despesas tributárias		(84)	(27)
Total das despesas operacionais, líquidas		(6.539)	(9.051)
Receitas financeiras	21	99	2.658
Despesas financeiras	21	(6.724)	(7.362)
Resultado financeiro líquido		(6.625)	(4.704)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(2.536)	12.500
Imposto de renda e contribuição social correntes	22	(996)	(2.282)
Imposto de renda e contribuição social diferida	22	(444)	(1.602)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		(3.976)	8.616

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	2021	2020
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(3.976)	8.616
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total	<u>(3.976)</u>	<u>8.616</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 2021 e 2020
(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 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
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(3.976)	(3.976)
Absorção de prejuízo	-	-	-	(3.976)	3.976	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	2.565	7.675	513	6.336	-	17.089

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(2.536)	12.500
Ajustes para:		
Depreciação e amortização	2.316	1.778
Baixa do intangível	83	
Provisão de perdas de crédito esperada	(345)	1.182
Provisão de juros empréstimos e debêntures	6.075	4.380
Provisão derivativos	-	(404)
Variação cambial	-	1.546
Apropriação dos custos de transação	271	450
Apropriação de CDU	(10.025)	(15.406)
	(4.161)	6.026
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento) redução de contas a receber	(2.489)	(14.845)
(Aumento) redução de despesas antecipadas	1.227	1.454
(Aumento) redução de adiantamentos	416	(320)
(Aumento) redução em outros créditos	111	(194)
Aumento (redução) em fornecedores	1.483	3.535
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas	(236)	16
Aumento (redução) em obrigações tributárias	930	3.983
Aumento (redução) em adiantamento de cliente	8.965	12.130
Aumento (redução) em outras obrigações	(29)	(139)
Juros pagos	(5.199)	(4.624)
Impostos pagos	(1.537)	(5.089)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(519)	1.933
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Resgate de aplicações financeiras	-	42.114
Aquisição de propriedade investimento	(5.376)	(24.941)
Aquisição de ativo imobilizado	(3)	(350)
Aquisição de ativo intangível	-	(11)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(5.379)	16.812
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento de créditos com partes relacionadas	5	-
Pagamento de mútuos com partes relacionadas	-	(1.659)
Adiantamento para futuro aumento de capital	4.593	-
Capital integralizado	-	409
Pagamento de dividendos	-	(2.225)
Pagamento de empréstimos	-	(14.229)
Pagamento de principal - debêntures	-	(3.682)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	4.598	(21.386)
(Redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	(1.300)	(2.641)
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	467	1.767
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.767	4.408
(Redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	(1.300)	(2.641)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021

(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 216 lojas e 4 quiosques, ficando disponíveis, em 31 de dezembro de 2021, 47 lojas e 2 quiosques para venda. A segunda etapa concluída é composta por 168 Lojas e 1 quiosques e, em 31 de dezembro de 2021, havia 65 lojas disponíveis para venda e 2 quiosques. A inauguração da terceira etapa foi fracionada em três etapas, a primeira denominada 3A foi inaugurada em dezembro de 2020, quando foram entregues 95 lojas e 5 quiosques. Em dezembro de 2021, estavam disponíveis para venda 71 lojas e 4 quiosques. As etapas 3B e 3C são compostas por 164 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 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\$ 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
31 de dezembro de 2021
(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.

Em 01 de outubro de 2021, foram renegociadas determinadas condições das debentures em função da pandemia, passando o prazo de vencimento para 84 meses contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de setembro de 2025, e remuneração correspondente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DIs), acrescida de um *spread* de 3,1000 % 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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

Características do Shopping--Continuação

ii) *Segunda emissão de debêntures simples*—Continuação

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.

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.

Em 01 de outubro de 2021, foram renegociadas determinadas condições das debentures em função da pandemia, passando o prazo de vencimento para 84 meses contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de dezembro de 2026, e remuneração correspondente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DIs), acrescida de um *spread* de 2,8500 % ao ano.

Efeitos do COVID-19

Em 2021, os impactos da Pandemia do COVID-19 foram menores do que foi observado em 2020, sendo que durante 2021 o funcionamento do Shopping Mega Moda Park foi suspenso apenas no mês de março e o número de pessoas em circulação aumentou consideravelmente por causa do avanço da vacinação. Por mais que os impactos tenham sido menores do que observado em 2020, a Companhia continuou com as medidas abaixo:

- (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

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

Efeitos do COVID-19--Continuação

- (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 previsões relacionados aos testes de recuperabilidade de seus ativos, quebras de *covenants* ou mudança significativa no valor justo de seus ativos e passivos.

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 2022.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

2. Base de preparação--Continuação

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.

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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

a) Reconhecimento da receita--Continuação

- (ii) *Cessão de direito de uso*: a cessão de direito de uso está atrelada à locação da loja. Este direito é devido ao cliente durante todo o período de locação da loja, e estará disponível quando da disponibilização da loja ao cliente. Os contratos de cessão de direitos (luvas ou cessão de estrutura técnica do shopping) são reconhecidos de forma linear, com base no prazo do primeiro contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.
- (iii) *Estacionamento*: compreende a receita com a exploração de estacionamento do Shopping apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência.
- (iv) *Taxa de transferência*: refere-se a valores cobrados para emissão de novos contratos em substituição ao contrato que será transferido a um novo cliente em função de transferência de titularidade da cessão de direito de uso da loja, reconhecida pelo regime de competência.
- (v) *Serviços*: referem-se à receita com a prestação de serviços de assessoria de natureza promocional e publicitária, para locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial (*merchandising*) e receita com a Administração do Shopping. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

b) Instrumentos financeiros

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

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

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

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

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Instrumentos financeiros--Continuação

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

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 2021, 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.

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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Instrumentos financeiros--Continuação

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 2021, a Companhia mantinha passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados ao custo amortizado compreendem: debêntures a pagar, fornecedores, mútuos a pagar a partes relacionadas e adiantamento de clientes.

iii) *Compensação dos ativos e passivos financeiros*

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

iv) *Instrumentos financeiros derivativos*

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 2021.

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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

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.

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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

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 é 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.

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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

i) Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros--Continuação

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.

k) Benefícios pós-emprego

A Companhia não possui benefício pós-emprego, conforme definição do CPC 33 (R1).

l) Novos pronunciamentos adotados

Na preparação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Administração da Companhia considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações aos pronunciamentos técnicos a seguir, emitidos pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2021.

Alterações no CPC 06 (R2), CPC 11, CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e 48 fornecem exceções temporárias que endereçam os efeitos das demonstrações financeiras quando uma taxa de certificado de depósito interbancário é substituída com uma alternativa por uma taxa quase que livre de risco. As alterações incluem os seguintes expedientes práticos:

- Um expediente prático que requer mudanças contratuais, ou mudanças nos fluxos de caixa que são diretamente requeridas pela reforma, a serem tratadas como mudanças na taxa de juros flutuante, equivalente ao movimento numa taxa de mercado.
- Permite mudanças requeridas pela reforma a serem feitas nas designações e documentações de hedge, sem que o relacionamento de hedge seja descontinuado.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

l) Novos pronunciamentos adotados--Continuação

- Fornece exceção temporária para entidades estarem de acordo com o requerimento de separadamente identificável quando um instrumento com taxa livre de risco é designado como hedge de um componente de risco.

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2021.

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 relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento.

A alteração pretendia a ser aplicada até 30 de junho de 2021, mas como o impacto da pandemia do Covid-19 pode continuar, em 31 de março de 2021, o CPC estendeu o período da aplicação deste expediente prático para de 30 junho de 2022. Essa alteração entra em vigor para exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2021. No entanto, a Companhia ainda não recebeu benefícios concedidos para arrendatários relacionados à Covid-19 mas planeja aplicar o expediente prático quando disponível dentro do período da norma.

m) 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

31 de dezembro de 2021

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2021	2020
Caixa	26	14
Bancos conta movimento	441	19
Aplicações financeiras (i)	-	1.734
Total	467	1.767

- (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. Contas a receber

	2021	2020
Clientes	263	336
CDU a receber	20.880	18.782
Aluguel	5.453	4.534
Clientes Catálogo	12	12
Juros e multas	33	-
Merchandising	35	21
Linearização (ii)	457	916
(-) Descontos condicionais	(43)	-
(-) Provisão para perdas esperadas (i)	(3.072)	(3.417)
Total	24.018	21.184
Circulante	23.741	20.599
Não circulante	277	585

- (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 2019	(2.235)
(+/-) (Provisão)/Reversão	(1.182)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(3.417)
(+/-) (Provisão)/Reversão	345
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(3.072)

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

5. Contas a receber--Continuação

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 2021						
Cientes	Aluguel	CDU	Juros e multas	Merchandising	Catálogo	Total
A vencer						
Entre 0 a 60 dias	2	759	346	2	-	1.109
Entre 61 e 90 dias	-	42	389	1	-	432
Entre 91 a 180 dias	-	124	1.575	2	-	1.701
Entre 181 a 365 dias	-	247	15.244	-	-	15.491
Acima de 365 dias	-	104	-	28	-	132
Subtotal	2	1.276	17.554	33	-	18.816
Vencidos						
Entre 1 a 60 dias	2	376	250	-	7	635
Entre 61 a 90 dias	11	172	34	-	3	220
Entre 91 a 180 dias	-	594	78	-	-	672
Entre 181 a 365 dias	-	1.143	408	-	5	1.556
Acima 365 dias	248	1.892	2.556	-	20	4.728
Subtotal	261	4.177	3.326	-	35	7.811
Linearização - a vencer	-	457	-	-	-	457
(-) Descontos condicionais	(43)	-	-	-	-	(43)
(-) Provisão para perdas de crédito esperada	(14)	(1.202)	(1.846)	-	(7)	(3.072)
Total	249	4.708	19.034	33	28	24.018

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

5. Contas a receber--Continuação

Contas a receber em 31 de dezembro de 2020							
	Cientes	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	-	1.874	16.965	-	-	-	18.839
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	336	2.660	1.817	-	21	12	4.846
Linearização - a vencer	-	916	-	-	-	-	916
(-) Provisão para perdas esperadas							
	-	(1.373)	(2.044)	-	-	-	(3.417)
Total	336	4.077	16.738	-	21	12	21.184

6. Adiantamentos

	2021	2020
Adiantamentos a fornecedor (i)	455	1.269
Adiantamento diversos	-	2
Circulante	455	1.271
Adiantamento de distribuição lucro (ii)	2.290	1.890
Não circulante	2.290	1.890
Total de adiantamentos	2.745	3.161

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

(ii) Compreende adiantamentos de dividendos aos acionistas.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

7. Despesas antecipadas

	2021	2020
Comissões sobre vendas - partes relacionadas (i)	1.266	2.449
Outras despesas (ii)	52	95
Total	1.318	2.545
Circulante	156	1.541
Não circulante	1.162	1.004

(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.

8. 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	2020	Adições	Transferência	2021
Terrenos		873	-	-	873
Edificações	2%	101.110	-	5.225	106.335
Instalações	10%	97	11	-	108
Máquinas e equipamentos	10%	220	-	-	220
Móveis e utensílios	10%	182	16	-	198
Computadores e periféricos	20%	24	-	-	24
Bens em construção		309	5.349	(5.225)	433
Valor do custo		102.815	5.376	-	108.191
Depreciação		(2.502)	(2.086)	-	(4.588)
		100.313	3.290	-	103.603

	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

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

8. 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 2021 a Companhia não capitalizou custos de debêntures em decorrência dos bens estarem todos em operação (R\$ 609 em 31 de dezembro de 2020) às taxas vigentes para as debentures, conforme divulgado na nota explicativa 12.

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 Auditoria e Consultoria 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 2021, 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:

	2021	2020
Premissas da avaliação do valor justo		
Inflação anual na perpetuidade	3,00%	3,00%
Crescimento real médio	5,06%	5,00%
Crescimento real na perpetuidade	2,06%	2,74%
CAPEX manutenção/receita bruta	3,00%	3,00%
Número de anos considerados no fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa de desconto real	12,46%	9,63%

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

	2021	2020
Valor justo	321.627	344.926
Quantidade de lojas	649	552
Área bruta locável (mil m²)	7.521	5.961

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

9. Imobilizado

Compreende os bens utilizados para fins administrativos.

	Taxa de depreciação	2020	Adição	2021
Instalações	10%	320	-	320
Máquinas e equipamentos	10%	113	-	113
Computadores e periféricos	20%	149	-	149
Móveis e utensílios	10%	153	3	156
Benfeitorias em bens de terceiros	(a)	175	-	175
Valor do custo		910	3	913
Depreciação		(203)	(147)	(350)
Valor líquido		707	(144)	563

	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

(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

31 de dezembro de 2021

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

10. Intangível

	Taxa de amortização	2020	Adições	Baixas	2021
Programas de computação	20%	346	-		346
Site - Website	10%	13	-		13
Direito de uso - arrendamentos	33%	161	-	(161)	-
Valor do custo		520	-	(161)	359
Amortização		(238)	(83)	78	(243)
Valor líquido		282	(83)	83	116

	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

11. 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 conforme demonstrados a seguir:

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

11. Partes relacionadas--Continuação

a) Créditos a receber de partes relacionadas--Continuação

	2021	2020
Condomínio Mega Moda Park	5.994	5.999
	5.994	5.999
Circulante	145	150
Não circulante	5.849	5.849

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:

	2021	2020
Martins Ribeiro Administração de Shopping Centers	1.266	2.449
	1.266	2.449
Circulante	104	1.446
Não circulante	1.162	1.004

c) Mútuos a pagar a partes relacionadas

Referem-se a empréstimos tomados com empresas relacionadas, sem atualização e sem prazo de pagamento determinado, conforme demonstrados a seguir:

	2021	2020
Mundo da Moda Participações	737	737
	737	737

d) Fornecedores

	2021	2020
Martins Ribeiro Administradora de Shopping Center Ltda.	4.727	3.333
Martins Ribeiro Participações Ltda.	-	5
Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.	8.206	7.575
Novo Mundo Moveis e Utilidades Ltda	6	4
	12.939	10.917

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

11. Partes relacionadas--Continuação

d) Fornecedores--Continuação

As transações estão em condições negociadas entre as partes.

e) Adiantamento para futuro aumento de capital

	2021	2020
Mundo da Moda Participações Ltda.	10.643	6.050
PJJ Investimentos e Participações Ltda.	4.250	4.250
	14.893	10.300

f) Despesas comerciais, gerais e administrativas

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

	2021	2020
Despesas comerciais - comissões		
Martins Ribeiro Administração de Shopping Centers	(491)	(1.124)
Despesas gerais e administrativas - Serviços contratados		
Martins Ribeiro Administração de Shopping Centers	(779)	(254)
Novo Mundo Moveis e Utilidades Ltda	-	(2)
	(1.270)	(1.380)

g) Remuneração dos administradores

Nos exercícios de 2021 e 2020, não houve remuneração a diretores e administradores da Companhia.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

12. Debêntures a pagar

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

a) Composição

Modalidade	Taxa	Vencimento	2021	2020
Moeda Nacional	100% CDI + 2,975 % a.a.	2024/2025	86.755	85.879
(-) Custos de transação			(1.196)	(1.467)
Total			85.559	84.412
Circulante			11.505	10.460
Não circulante			74.054	73.952

b) Cronograma de vencimento do longo prazo

	2021
2022	-
2023	22.075
2024	22.075
2025	19.226
2026	10.678
	74.054

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

12. Debêntures a pagar--Continuação

c) Movimentação

	2021	2020
Saldo inicial	84.412	85.733
Amortização de juros	(5.199)	(1.671)
Amortização do principal	-	(3.682)
Juros incorridos	6.075	3.582
Apropriação dos custos de transação	271	450
Saldo final	85.559	84.412

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 2021, não há indicativos de quebra das cláusulas de *covenants* da Companhia.

13. Fornecedores

	2021	2020
Fornecedores de serviços	507	1.046
Partes relacionadas	12.939	10.917
	13.446	11.963

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

14. Obrigações tributárias

	2021	2020
IRPJ e CSLL correntes	296	1.698
PIS e COFINS correntes	41	288
ISS a recolher	-	32
Parcelamento tributário (a)	1.942	-
Outras obrigações tributárias	40	60
	2.319	2.078
Circulante	705	2.078
Não circulante	1.614	-

(a) Parcelamento de tributos federais em 84 parcelas atualizados pela Selic (PIS/COFINS, IRPJ e CSLL).

Cronograma de vencimento do longo prazo:

	2021
2023	315
2024	315
2025	315
Acima de 2026	669
	1.614

15. Adiantamento de clientes

	2020	Recebimento	Apropriação	A receber	2021
Adiantamento	3.615	8.965	(10.025)	-	2.555
Total	3.615	8.965	(10.025)	-	2.555
	2019	Recebimento	Apropriação	A receber	2020
Adiantamento	6.891	12.130	(15.406)	-	3.615
Total	6.891	12.130	(15.406)	-	3.615

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

16. 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	2021 e 2020	
	Valor integralizado	% do capital
IPI Investimentos e Participações	641	25%
PJJ Investimentos e Participações	641	25%
MMP- Mundo da Moda Participações	1.282	50%
	2.564	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 2021, não houve distribuição de lucros, 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
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

17. Receita líquida

	2021	2020
Receita com locação	9.696	10.707
Receita com cessão de direitos	4.688	17.887
Receita com estacionamento	172	218
Receita com <i>marketing</i>	90	40
Receitas acessórias	170	238
Linearização	(459)	916
(-) Descontos sobre a receita	(1.048)	(1.168)
(-) PIS/COFINS correntes/diferido	(486)	(1.064)
(-) ISSQN	(13)	(14)
	12.810	27.804

18. Custo com propriedade para investimento

	2021	2020
Depreciação	(2.086)	(1.516)
Custo com imóveis - manutenção	(96)	-
IPTU	-	(33)
	(2.182)	(1.549)

19. Despesas comerciais

	2021	2020
Propaganda e publicidade	(23)	(594)
Promoção e divulgação	(93)	(510)
Conduções e lanches	(5)	(50)
Bonificações/doações/brindes	(3)	(24)
<i>Marketing</i> e relacionamento	-	(57)
Locação de máquinas e equipamentos	-	(19)
Eventos	(15)	(114)
Comissões externas	(2.194)	(3.651)
Provisão de perdas de crédito esperada	345	(1.182)
Vacância	(2.077)	(1.058)
Despesas com funcionários	(41)	(57)
Despesa com vendas	(8)	-
	(4.114)	(7.316)

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

20. Despesas gerais e administrativas

	2021	2020
Utilidades e serviços	(248)	(178)
Serviços contratados	(1.140)	(678)
Manutenção e conservação	(340)	(81)
Despesas com seguros	(80)	(93)
Despesas gerais	(283)	(405)
Depreciação e amortização	(230)	(262)
Despesas com funcionários	(14)	(10)
Encargos sociais	(2)	-
Outras despesas operacionais	(4)	(1)
	(2.341)	(1.708)

21. Resultado financeiro líquido

	2021	2020
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicações	2	435
Juros recebidos	29	13
Descontos obtidos	-	9
Provisão de juros e multas	33	-
Multas recebidas	35	81
Instrumentos financeiros derivativos	-	2.120
	99	2.658
 Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(27)	(36)
Juros sobre os empréstimos e debêntures	(6.075)	(4.380)
IOF	(7)	(9)
Juros diversos	(124)	(196)
Custo de transação	(271)	(450)
Variação cambial	-	(1.546)
Outras despesas financeiras	(220)	(745)
	(6.724)	(7.362)
 Resultado financeiro líquido	(6.625)	(4.704)

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

22. Imposto de renda e contribuição social

a) Apuração

	2021	2020
Receita bruta	13.307	28.871
(%) Alíquota presumida imposto de renda e contribuição social	32%	32%
Base de cálculo presumida	4.241	9.239
Receita financeira	66	2.254
Base de cálculo	4.307	11.493
Alíquota imposto de renda	15%	15%
Alíquota adicional imposto de renda	10%	10%
Alíquota contribuição social	9%	9%
Despesa com imposto de renda	(1.053)	(2.850)
Despesa com contribuição social	(387)	(1.034)
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	(1.440)	(3.884)

b) Imposto diferido

	2021	2020
Exclusão temporária	4.040	14.315
(%) Alíquota presumida imposto de renda e contribuição social	32%	32%
Base de cálculo presumida	1.293	4.581
Alíquota imposto de renda	15%	15%
Alíquota adicional imposto de renda	10%	10%
Alíquota contribuição social	9%	9%
Imposto de renda	(194)	(688)
Imposto de renda adicional	(134)	(501)
Contribuição social	(116)	(413)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(444)	(1.602)

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

23. 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 2021			
Ativos, conforme o balanço patrimonial			
Caixa e equivalentes de caixa	467	-	467
Contas a receber	24.018	-	24.018
Créditos a receber – partes relacionadas	5.994	-	5.994
Passivos, conforme o balanço patrimonial			
Fornecedores	(13.446)	-	(13.446)
Debêntures a pagar	(85.559)	-	(85.559)
Mútuos a pagar a partes relacionadas	(737)	-	(737)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(14.893)	-	(14.893)
Adiantamento de cliente	(2.555)	-	(2.555)

	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
31 de dezembro de 2020			
Ativos, conforme o balanço patrimonial			
Caixa e equivalentes de caixa	33	1.734	1.767
Contas a receber	21.184	-	21.184
Créditos a receber	5.999	-	5.999
Passivos, conforme o balanço patrimonial			
Fornecedores	(11.963)	-	(11.963)
Debêntures a pagar	(84.412)	-	(84.412)
Mútuos a pagar a partes relacionadas	(737)	-	(737)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(10.300)	-	(10.300)
Adiantamento de cliente	(3.615)	-	(3.615)

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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Classificação de instrumentos financeiros--Continuação

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).

	2021			2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativo						
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	-	-	1.734	-

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

31 de dezembro de 2021

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

23. 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 as variações nas taxas de juros como fatores principais de risco.

Taxas de juros

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.

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 2021, foram estimados 3 cenários distintos, considerando o volume de financiamento total.

Com base nestes montantes em 31 de dezembro de 2021, 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.

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 2021. A data base utilizada foi 31 de dezembro de 2021, projetando os índices de correção de cada contrato para os próximos 12 meses e avaliando a sensibilidade destes em cada cenário.

	2021		
	Cenário provável (I)	Cenário (II)	Cenário (III)
CDI	85.559	85.559	85.559
Taxa %	9,15%	11,44%	13,73%
Despesa financeira total	7.829	9.788	11.747