

Demonstrações Financeiras

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

31 de dezembro de 2023
com relatório do auditor independente

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

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 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2023, 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 histórico 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; e (c) 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 adotadas 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 15 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) 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 (d) 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 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 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.

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.

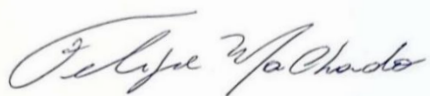
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional 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 administração, 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, 28 de março de 2024.



Felipe Machado Oliveira
Contador CRC GO-022208/O

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2023	2022
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	163	215
Contas a receber	5	20.874	22.701
Adiantamentos		127	263
Despesas antecipadas		30	548
Créditos a receber - partes relacionadas	8	1.812	902
Outros créditos		251	477
Total do ativo circulante		23.257	25.106
Não circulante			
Contas a receber	5	104	153
Despesas antecipadas		-	166
Créditos a receber - partes relacionadas	8	8.457	8.492
Propriedade para investimento	6	104.252	103.809
Imobilizado	7	361	442
Intangível		5	44
Total do ativo não circulante		113.179	113.106
Total do ativo		136.436	138.212

	Nota explicativa	2023	2022
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Debêntures a pagar	9	22.075	21.530
Fornecedores	10	15.546	15.343
Obrigações tributárias	11	1.102	1.211
Adiantamento de clientes	12	5.481	3.866
Total do passivo circulante		44.204	41.950
Não circulante			
Debêntures a pagar	9	30.201	53.028
Provisão par demandas judiciais		4	-
Mútuos a pagar a partes relacionadas	8	-	737
Adiantamento para futuro aumento de capital	8	69.006	35.332
Obrigações tributárias	11	1.805	1.920
Impostos diferidos	20	2.673	2.742
Total do passivo não circulante		103.689	93.759
Patrimônio líquido			
Capital social	13.a	2.565	2.565
Ágio na emissão de ações	13.b	7.675	7.675
Prejuízos acumulados	13.c	(21.697)	(7.737)
Total do patrimônio líquido		(11.457)	2.503
Total do passivo e do patrimônio líquido		136.436	138.212

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2023	2022
Receita operacional líquida	15	8.447	9.383
Custo com propriedade para investimento	16	(3.191)	(2.968)
Lucro bruto		5.256	6.415
(Despesas) receitas operacionais:			
Despesas comerciais	17	(6.260)	(5.407)
Despesas gerais e administrativas	18	(1.834)	(1.311)
Despesas tributárias		(85)	(40)
Total das despesas operacionais, líquidas		(8.179)	(6.758)
Receitas financeiras	19	78	47
Despesas financeiras	19	(10.166)	(13.086)
Resultado financeiro líquido		(10.088)	(13.039)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(13.011)	(13.382)
Imposto de renda e contribuição social correntes	20	(980)	(1.212)
Imposto de renda e contribuição social diferida	20	31	8
Prejuízo do exercício		(13.960)	(14.586)

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 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Prejuízo do exercício	(13.960)	(14.586)
Total dos resultados abrangentes do período	<u>(13.960)</u>	<u>(14.586)</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 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Capital social integralizado	Ágio na emissão de ações	Reserva de lucros		Prejuízos acumulados	Total
			Reserva legal	Reserva especial de dividendos a distribuir		
Saldos em 01 de janeiro de 2022	2.565	7.675	513	6.336	-	17.089
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(14.586)	(14.586)
Absorção de prejuízo	-	-	-	(6.336)	6.336	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.565	7.675	513	-	(8.250)	2.503
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(13.960)	(13.960)
Absorção de prejuízo	-	-	(513)	-	513	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	2.565	7.675	-	-	(21.697)	(11.457)

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 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(13.011)	(13.382)
Ajustes para:		
Depreciação e amortização	2.370	2.363
Baixa do imobilizado e intangível	-	31
Provisão (reversão) para riscos cíveis, tributários e trabalhistas	4	-
Provisão de perdas de crédito esperada	2.191	1.002
Provisão de juros empréstimos e debêntures	9.312	12.329
Apropriação dos custos de transação	271	271
Apropriação de CDU	(8.136)	(9.791)
	(6.999)	(7.177)
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento) redução de contas a receber	(315)	(162)
(Aumento) redução de despesas antecipadas	684	604
(Aumento) redução de adiantamentos	136	(918)
(Aumento) redução em outros créditos	620	23
Aumento (redução) em fornecedores	203	1.897
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas	-	(10)
Aumento (redução) em obrigações tributárias	(62)	515
Aumento (redução) em adiantamento de cliente	9.750	11.426
Juros pagos	(9.963)	(12.428)
Impostos pagos	(1.180)	(881)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(7.126)	(7.111)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de propriedade investimento	(2.242)	(2.393)
Aquisição de ativo imobilizado	(5)	(14)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(2.247)	(2.407)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento de créditos com partes relacionadas	31.671	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	20.439
Pagamento de principal - debêntures	(22.346)	(11.173)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	9.325	9.266
(Redução) em caixa e equivalentes de caixa	(52)	(252)
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	163	215
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	215	467
Redução em caixa e equivalentes de caixa	(52)	(252)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(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.

O Shopping Mega Moda Park foi inaugurado em 20 de novembro de 2018, atualmente composto por um total de 416 lojas inauguradas, sendo 151 lojas na primeira etapa inaugurada no ano de 2018, segunda etapa composta por 112 lojas inaugurada em setembro de 2019. A inauguração da terceira etapa foi fracionada em três etapas a primeira denominada 3A foi inaugurada em dezembro de 2020, atualmente composta por 52 lojas. As etapas 3B e 3C são compostas por 94 lojas. O Shopping ainda está composto por uma área de serviço subsolo, contendo 19 lojas, espaço viva composto por 10 lojas e Outlet composto por 16 lojas vagas e 19 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 foi 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 2023
(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 3,10% 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 UTM ("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 2023
(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 2,85 % ao ano.

iii) *Descasamento entre ativo circulante e passivo circulante*

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou prejuízo de R\$ 13.960 (R\$ 14.586 em 31 de dezembro de 2022) e capital circulante negativo de R\$ 20.947 (R\$16.884 em 31 de dezembro de 2022), em função de renegociações de contratos de receita de cessão de direito de uso (CDU) e da manutenção das altas taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros (DIs), com impacto no resultado financeiro da Companhia. Adicionalmente, a Companhia possui passivo circulante representativo com partes relacionadas, que em caso de necessidade podem ser renegociados, R\$ 14.601 (R\$ 14.432 em 31 de dezembro de 2022, nota 10).

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

iii) Descasamento entre ativo circulante e passivo circulante--Continuação

O negócio passa por um processo de transformação que visa maior ocupação e atratividade. Em relação a ocupação, em 2024 a Companhia buscará novos lojistas para ocupar espaços maiores, seja no formato de outlet ou incentivando os novos lojistas a adquirirem lojas duplas, triplas e até quadruplas. Além disso, atuará na retenção dos lojistas atuais e incentivará os lojistas que tem interesse e condição a expandirem suas operações. consequentemente reduzindo vacância no empreendimento. Para aumentar a atratividade do Shopping, tanto para compradores de atacado ou atacarejo, quanto para candidatos a novos lojistas, serão feitas ações consistentes de marketing para melhorar o posicionamento da marca, trazer mais fluxo de compradores e impulsionar a venda dos lojistas. Será feita também uma curadoria maior do mix de lojistas, buscando atrair cada vez mais os lojistas confeccionistas mais qualificados. Além disto o Grupo ao qual a Companhia pertence vem injetando recursos e continuará subsidiando financeiramente Companhia com o objetivo de evitar novas captações e não aumentar o grau de alavancagem. Ainda com o suporte do Grupo, existem planos de investimentos para outras etapas de ampliação do Shopping nos próximos 5 anos, demonstrando o plano de longo prazo para a Companhia. A Administração entende que com as medidas acima, será fortalecida a capacidade de geração de caixa em busca da equalização do capital circulante líquido.

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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

2. Base de preparação--Continuação

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 autorização das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram autorizadas pela Administração para emissão em 28 de março de 2024.

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

31 de dezembro de 2023

(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
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

a) Reconhecimento da receita--Continuação

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.

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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) Instrumentos financeiros--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023, 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, créditos com partes relacionadas e outros créditos.

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, 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
31 de dezembro de 2023
(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 2023.

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
31 de dezembro de 2023
(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.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

h) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

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

i) Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

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

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

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) Mudanças nas principais políticas contábeis

A Empresa aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para exercícios anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 (exceto quando indicado de outra forma). A Empresa decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

IFRS 17 (CPC 50) – Contratos de seguro

O IFRS 17 (equivalente ao CPC 50 Contratos de Seguro) é uma nova norma de contabilidade com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. O IFRS 17 (CPC 50) substitui o IFRS 4 - Contratos de Seguro (equivalente ao CPC 11).

O IFRS 17 (CPC 50) se aplica a todos os tipos de contratos de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidades que os emitem, bem como a certas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária; algumas exceções de escopo se aplicarão. O objetivo geral do IFRS 17 (CPC 50) é fornecer um modelo de contabilidade abrangente para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para seguradoras, cobrindo todos os aspectos contábeis relevantes. O IFRS 17 (CPC 50) é baseado em um modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (a abordagem de taxa variável)
- Uma abordagem simplificada (a abordagem de alocação de prêmios) principalmente para contratos de curta duração

A Empresa não teve impactos na implementação destas normas.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

I) Mudanças nas principais políticas contábeis--Continuação

Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao CPC 23

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudança sem políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Empresa.

Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) e o IFRS Practice Statement 2 fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis da Empresa, na mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas demonstrações financeiras da Empresa.

Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras combinadas da Empresa.

Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) foram introduzidas em resposta às regras do Pilar Dois da OCDE sobre BEPS e incluem:

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

l) Mudanças nas principais políticas contábeis--Continuação

Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12--Continuação

- Uma exceção temporária obrigatória ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos decorrentes da implementação jurisdicional das regras do modelo do Pilar Dois; e
- Requisitos de divulgação para entidades afetadas, a fim de ajudar os usuários das demonstrações financeiras a compreender melhor a exposição de uma entidade aos impostos sobre a renda do Pilar Dois decorrentes dessa legislação, especialmente antes da data efetiva.

A exceção temporária obrigatória - cujo uso deve ser divulgado - entra em vigor imediatamente. Os demais requisitos de divulgação se aplicam aos períodos de relatório anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2023, mas não para nenhum período intermediário que termine em ou antes de 31 de dezembro de 2023.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Empresa, pois a Empresa não está sujeita às regras do modelo do Pilar Dois.

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

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão descritas a seguir. A Empresa pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor. Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Empresa:

Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um Sale and Leaseback (Transação de venda e retroarrendamento)

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a transações sale and leaseback celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

m) Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas que não entraram em vigor
--Continuação

Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um Sale and Leaseback (Transação de venda e retroarrendamento)--Continuação

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Empresa.

Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação.
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras.
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de covenants futuros dentro de doze meses.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

A Empresa está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

m) Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas que não entraram em vigor
--Continuação

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Empresa.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2023	2022
Caixa	8	13
Bancos conta movimento	155	202
Total	163	215

5. Contas a receber

	2023	2022
Clientes	194	248
CDU a receber	19.804	20.464
Aluguel	6.907	6.076
Outras contas a receber	313	56
Linearização (ii)	25	117
(-) Descontos condicionais	-	(33)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas (i)	(6.265)	(4.074)
Total	20.978	22.854
Circulante	20.874	22.701
Não circulante	104	153

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

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

5. Contas a receber--Continuação

- (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 2021	(3.072)
(+/-) (Provisão)/Reversão	(1.002)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(4.074)
(+/-) (Provisão)/Reversão	(2.191)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>(6.265)</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 2023					
	Cientes	Aluguel	CDU	Outros	Total
A vencer					
Entre 0 a 60 dias	-	710	382	23	1.115
Entre 61 e 90 dias	-	-	190	-	190
Entre 91 a 180 dias	-	-	705	-	705
Entre 181 a 365 dias	-	-	2.487	-	2.487
Acima de 365 dias	-	-	11.766	-	11.766
Subtotal	-	710	15.530	23	16.263
Vencidos					
Entre 1 a 60 dias	-	348	466	44	858
Entre 61 a 90 dias	-	160	67	3	230
Entre 91 a 180 dias	-	468	164	10	642
Entre 181 a 365 dias	-	892	353	3	1.248
Acima 365 dias	194	4.330	3.224	229	7.977
Subtotal	194	6.198	4.274	289	10.955
Linearização - a vencer	-			25	25
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas	(14)	(2.997)	(3.244)	(10)	(6.265)
Total	180	3.911	16.560	327	20.978

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

5. Contas a receber--Continuação

Contas a receber em 31 de dezembro de 2022					
	Clientes	Aluguel	CDU	Outros	Total
A vencer					
Entre 0 a 60 dias	-	908	1.452	16	2.376
Entre 61 e 90 dias	-	29	810	2	841
Entre 91 a 180 dias	-	3	2.652	3	2.658
Entre 181 a 365 dias	-	2	11.921	5	11.928
Acima de 365 dias	-	-	-	-	-
Subtotal	-	942	16.835	26	17.803
Vencidos					
Entre 1 a 60 dias	-	387	393	-	780
Entre 61 a 90 dias	-	167	57	-	224
Entre 91 a 180 dias	7	419	201	-	627
Entre 181 a 365 dias	9	852	260	-	1.067
Acima 365 dias	232	3.309	2.772	30	6.343
Subtotal	248	5.134	3.629	30	9.041
Linearização - a vencer	-	117	-	-	117
(-) Descontos condicionais	(33)	-	-	-	(33)
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas	(14)	(1.945)	(2.105)	(10)	(4.074)
Total	201	4.248	18.359	46	22.854

6. 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	2022	Adições	Transferência	2023
Terrenos		873	-	-	873
Edificações	2% a 4%	106.335	-	105	106.440
Instalações	10%	108	525	-	633
Máquinas e equipamentos	10%	399	185	-	584
Móveis e utensílios	10%	283	169	-	453
Computadores e periféricos	20%	36	-	-	36
Bens em construção (i)		2.550	1.807	(105)	4.252
Valor do custo		110.584	2.686	-	113.271
Depreciação		(6.775)	(2.244)	-	(9.019)
		103.809	442	-	104.252

(i) Substancialmente representado por rampas de acesso da terceira Etapa, e reformas primeira etapa em andamento. Assim que concluídas as obras os saldos serão reclassificados para a rubrica de Edificações.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

6. Propriedades para investimento--Continuação

	Taxa de depreciação	2021	Adições	Transferência	2022
Terrenos		873	-	-	873
Edificações	2% a 4%	106.335	-	-	106.335
Instalações	10%	108	-	-	108
Máquinas e equipamentos	10%	220	179	-	399
Móveis e utensílios	10%	198	85	-	283
Computadores e periféricos	20%	24	12	-	36
Bens em construção		433	2.117	-	2.550
Valor do custo		108.191	2.393	-	110.584
Depreciação		(4.588)	(2.187)	-	(6.775)
		103.603	206	-	103.809

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 2023 a Companhia capitalizou custos o montante de R\$ 444 de juros incorridos com debêntures em decorrência dos bens estarem todos em operação às taxas vigentes para as debentures, conforme divulgado na nota explicativa 9.

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, realizou em conjunto com o avaliador externo a determinação do valor justo do empreendimento "Park Empreendimentos Comerciais S.A.", situado na Avenida Independência, nº 3302 - Setor Central - Goiânia/GO para fins de divulgação.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

6. Propriedades para investimento--Continuação

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada por método da renda, suportado por taxas e evidências do mercado. As premissas utilizadas em 31 de dezembro de 2023, 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:

	2023	2022
Premissas da avaliação do valor justo		
Inflação anual na perpetuidade	-	3,5%
Crescimento real médio	-	5,57%
Crescimento real na perpetuidade	8,00%	2%
CAPEX manutenção/receita bruta	3,00%	3,00%
Número de anos considerados no fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa de desconto real	10,50%	11,83%

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

	2023	2022
Valor justo	117.932	334.333
Quantidade de lojas	584	584
Área bruta locável (mil m²)	7.488	7.488

7. Imobilizado

Compreende os bens utilizados para fins administrativos.

	Taxa de depreciação	2022	Adição	Baixa	2023
Instalações	10%	320	-	-	320
Máquinas e equipamentos	10%	114	-	-	114
Computadores e periféricos	20%	153	-	-	153
Móveis e utensílios	10%	165	5	-	170
Valor do custo		752	5	-	757
Depreciação		(310)	(86)		(396)
Valor líquido		442	(81)		361

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

7. Imobilizado

	Taxa de depreciação	2021	Adição	Baixa	2022
Instalações	10%	320	-	-	320
Máquinas e equipamentos	10%	113	1	-	114
Computadores e periféricos	20%	149	4	-	153
Móveis e utensílios	10%	156	9	-	165
Benfeitorias em bens de terceiros	(a)	175	-	(175)	-
Valor do custo		913	14	(175)	752
Depreciação		(350)	(104)	144	(310)
Valor líquido		563	(90)	(31)	442

(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 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

8. 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 e durante período de reestruturação conforme pactuado pelos sócios, demonstrados a seguir:

	2023	2022
Condomínio Mega Moda Park	7.979	7.104
	<u>7.979</u>	<u>7.104</u>
Circulante	1.812	902
Não circulante	6.167	6.202

b) Adiantamentos para distribuição de dividendos

	2023	2022
Mundo da Moda Participações Ltda.	2.290	2.290
	<u>2.290</u>	<u>2.290</u>

c) 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:

	2023	2023
Martins Ribeiro Administração de Shopping Centers Ltda.	-	709
	<u>-</u>	<u>709</u>
Circulante	-	543
Não circulante	-	166

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

8. Partes relacionadas--Continuação

d) 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:

	2023	2022
Mundo da Moda Participações	-	737
	-	737

e) Fornecedores

	2023	2022
Martins Ribeiro Administradora de Shopping Center Ltda.	5.620	5.698
Novo Mundo Construtora e Incorporadora Ltda.	8.980	8.732
Novo Mundo Moveis e Utilidades Ltda.	1	2
	14.601	14.432

As transações estão em condições negociadas entre as partes.

f) Adiantamento para futuro aumento de capital

	2023	2022
Mundo da Moda Participações Ltda.	64.756	31.082
PJJ Investimentos e Participações Ltda.	4.250	4.250
	69.006	35.332

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

9. Debêntures a pagar

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

a) Composição

Modalidade	Taxa	Vencimento	2023	2022
Moeda Nacional	100% CDI + de 3,10 a 2,85% a.a.	2024/2025	52.930	75.483
(-) Custos de transação			(654)	(925)
Total			52.276	74.558
Circulante			22.075	21.530
Não circulante			30.201	53.028

b) Movimentação

	2023	2022
Saldo inicial	74.558	85.599
Amortização de juros	(9.963)	(12.468)
Amortização do principal	(22.346)	(11.173)
Juros incorridos	9.312	12.329
Juros capitalizados em propriedades para investimentos	444	-
Apropriação dos custos de transação	271	271
Saldo final	52.276	74.558

c) 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.

d) 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 2023, não há indicativos de quebra das cláusulas de *covenants* da Companhia.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

10. Fornecedores

	2023	2022
Fornecedores de serviços	945	911
Partes relacionadas (nota 8)	14.601	14.432
	15.546	15.343

11. Obrigações tributárias

	2023	2022
IRPJ e CSLL correntes	274	627
PIS e COFINS correntes	34	38
ISS a recolher	8	4
Parcelamento tributário (a)	2.570	2.416
Outras obrigações tributárias	21	46
	2.907	3.131
Circulante	1.102	1.211
Não circulante	1.805	1.920

- (a) Parcelamento de tributos federais em 84 parcelas atualizados pela Selic (PIS/COFINS, IRPJ e CSLL). Em 19 de julho de 2023, a Companhia assinou o novo requerimento de parcelamento nº 02110001200618147442301 para parcelamento dos impostos federais referente ao ano de apuração 2022. O novo parcelamento ficou em 12 parcelas atualizados pela Selic.

Cronograma de vencimento do longo prazo:

	2023	2022
2024	-	497
2025	595	497
2026	538	440
Acima de 2027	672	486
	1.805	1.920

12. Adiantamento de clientes

	2022	Recebimento	Apropriação	2023
Adiantamento	3.866	9.751	(8.136)	5.481
Total	3.866	9.751	(8.136)	5.481

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

12. Adiantamento de clientes--Continuação

	2021	Recebimento	Apropriação	2022
Adiantamento	2.555	11.102	(9.791)	3.866
Total	2.555	11.102	(9.791)	3.866

13. Patrimônio líquido

a) Capital social

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

Acionistas	2023 e 2022	
	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%

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. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a totalidade desta reserva foi absorvida pelos prejuízos deste exercício.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

14. Contingências

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não foi constituída provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas em face da inexistência de litígios em andamento classificados como risco provável de perda. A Companhia possui R\$485 (R\$ 55 em 2022) em processos com risco de perda possível, sendo os principais relacionados a: R\$ 100 (R\$ 55 em 2022), relativo processo administrativo ambiental e R\$308 de processo cível de discussão de rescisão contratual de CDU.

15. Receita líquida

	2023	2022
Receita com locação	10.165	9.792
Receita com cessão de direitos	206	1.354
Receita com estacionamento	583	509
Receita com <i>marketing</i>	78	102
Receitas acessórias	7	27
Linearização	(92)	(340)
(-) Descontos sobre a receita	(2.120)	(1.677)
(-) PIS/COFINS correntes/diferido	(347)	(355)
(-) ISSQN	(33)	(29)
	<u>8.447</u>	<u>9.383</u>

16. Custo com propriedade para investimento

	2023	2022
Depreciação	(2.209)	(2.183)
Custo com imóveis - manutenção	(982)	(785)
	<u>(3.191)</u>	<u>(2.968)</u>

17. Despesas comerciais

	2023	2022
Propaganda e publicidade	(74)	(13)
Promoção e divulgação	(135)	(184)
Comissões externas	(1.582)	(2.049)
Provisão de perdas de crédito esperada	(2.191)	(1.002)
Vacância	(2.129)	(2.096)
Outras despesas comerciais	(149)	(63)
	<u>(6.260)</u>	<u>(5.407)</u>

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

18. Despesas gerais e administrativas

	2023	2022
Utilidades e serviços	(6)	(14)
Serviços contratados (i)	(1.010)	(581)
Manutenção e conservação	(28)	(150)
Despesas com seguros	(101)	(90)
Despesas gerais	(267)	(246)
Depreciação e amortização	(161)	(176)
Despesas com funcionários	-	(10)
Multas administrativas	(146)	(23)
Outras despesas operacionais	(115)	(21)
	(1.834)	(1.311)

(i) Substancialmente representado pela utilização de serviços do CSC (centro de serviços compartilhados) do Grupo Martins Ribeiro.

19. Resultado financeiro líquido

	2023	2022
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicações	1	-
Juros recebidos	61	35
Descontos obtidos	-	2
Multas recebidas	16	10
	78	47
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(36)	(34)
Juros sobre os empréstimos e debêntures	(9.312)	(12.329)
IOF	(11)	(8)
Juros diversos	(263)	(206)
Custo de transação	(271)	(271)
Outras despesas financeiras	(273)	(238)
	(10.166)	(13.086)
Resultado financeiro líquido	(10.088)	(13.039)

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

20. Imposto de renda e contribuição social

a) Apuração

	2023	2022
Receita bruta	8.919	11.037
(%) Alíquota presumida imposto de renda e contribuição social	32%	32%
Base de cálculo presumida	2.854	3.532
Receita financeira	77	80
Base de cálculo	2.931	3.612
Alíquota imposto de renda	15%	15%
Alíquota adicional imposto de renda	10%	10%
Alíquota contribuição social	9%	9%
Despesa com imposto de renda	(716)	(879)
Despesa com contribuição social	(264)	(325)
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	(980)	(1.204)

b) Imposto diferido

	2023	2022
Exclusão temporária	287	73
(%) Alíquota presumida imposto de renda e contribuição social	32%	32%
Base de cálculo presumida	92	23
Alíquota imposto de renda	15%	15%
Alíquota adicional imposto de renda	10%	10%
Alíquota contribuição social	9%	9%
Imposto de renda	14	3
Imposto de renda adicional	9	3
Contribuição social	8	2
Imposto de renda e contribuição social diferidos	31	8

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

21. 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, quando aplicável. 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 2023			
Ativos, conforme o balanço patrimonial			
Caixa e equivalentes de caixa	163	-	163
Contas a receber	21.082	-	21.082
Créditos a receber	10.520	-	10.520
Passivos, conforme o balanço patrimonial			
Fornecedores	(15.546)	-	(15.546)
Debêntures a pagar	(52.276)	-	(52.276)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(69.006)	-	(69.006)
Adiantamento de cliente	(5.481)	-	(5.481)

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Classificação de instrumentos financeiros--Continuação

	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
31 de dezembro de 2022			
Ativos, conforme o balanço patrimonial			
Caixa e equivalentes de caixa	215	-	215
Contas a receber	22.854	-	22.854
Créditos a receber	9.394	-	9.394
Passivos, conforme o balanço patrimonial			
Fornecedores	(15.343)	-	(15.343)
Debêntures a pagar	(74.558)	-	(74.558)
Mútuos a pagar a partes relacionadas	(737)	-	(737)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(35.332)	-	(35.332)
Adiantamento de cliente	(3.866)	-	(3.866)

A Companhia não possui ativos e passivos mensurados pelo valor justo.

ii) Gerenciamento dos riscos financeiros

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

Risco de crédito

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

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Gerenciamento dos riscos financeiros--Continuação

Risco de liquidez

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

iii) Análise de sensibilidade

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

A Companhia acompanha e analisa 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 2023, foram estimados 3 cenários distintos, considerando o volume de financiamento total.

Com base nestes montantes em 31 de dezembro de 2023, definimos o cenário provável para os próximos 12 meses (Cenário I). A partir do Cenário I (Provável), simulamos acréscimo/decrécimo 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 2023. A data base utilizada foi 31 de dezembro de 2023, projetando os índices de correção de cada contrato para os próximos 12 meses e avaliando a sensibilidade destes em cada cenário.

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

iii) Análise de sensibilidade--Continuação

	2023				
	Apreciação			Depreciação	
	Cenário provável (I)	Cenário (II)	Cenário (III)	Cenário (II)	Cenário (III)
Debêntures - CDI	52.276	52.276	52.276	52.276	52.276
Taxa % (i)	9,89%	12,36%	14,84%	7,42%	4,95%
Despesa financeira total	5.170	6.463	7.755	3.878	2.585
Impacto no patrimônio	-	1.293	2.585	(1.293)	(2.585)

(i) Considerado como referencial projeção de preços referenciais (<http://www.b3.com.br>)

	2022				
	Apreciação			Depreciação	
	Cenário provável (I)	Cenário (II)	Cenário (III)	Cenário (II)	Cenário (III)
Debêntures - CDI	74.558	74.558	74.558	74.558	74.558
Taxa %	12,38%	15,48%	18,57%	9,29%	6,19%
Despesa financeira total	9.230	11.538	13.845	6.923	4.615
Impacto no patrimônio	-	2.308	4.615	(2.308)	(4.615)