

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

Park Empreendimentos Comerciais S.A.

1ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE

EMISSIONA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	5
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS	5
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	6
EVENTOS REALIZADOS 2019	6
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	7
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	7
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	7
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	7
EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19	7
GARANTIA.....	8
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	9
DECLARAÇÃO	9

EMISSION

Denominação Comercial:	Park Empreendimentos Comerciais S.A.
CNPJ:	29.641.242/0001-46
Categoria CVM:	Sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**Oferta:**

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

Número da Emissão:

1ª emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

PRKE11

Código ISIN:

BRPRKEDBS000

Escriturador:

Banco Bradesco S.A.

Liquidante:

Banco Bradesco S.A.

Coordenador Líder:

Banco Bradesco BBI S.A.

Data de Emissão:

24 de setembro de 2018

Data de Vencimento:

24 de setembro de 2023

Quantidade de Debêntures:

43.200 (quarenta e três mil e duzentos)

Número de Séries:

Única

Valor Total da Emissão:

R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000,00 (mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Quirografia, com garantia adicional real e fidejussória

Conversibilidade:

Não conversíveis em ações da Emissora

Permuta:

Não se aplica à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplica à presente emissão

Opção:

Não se aplica à presente emissão

Negociação:

As debêntures foram depositadas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTMV

Atualização do Valor Nominal:

Não se aplica à presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplica à presente emissão

Remuneração:

Da data de integralização a 24 de abril de 2020: 100% a.a. do CDI + 2,1000%

De 24 de abril de 2020 até a data de vencimento: 100% a.a. do CDI + 2,3046%

Início da Rentabilidade:

A partir da data de Integralização

Pagamento da Remuneração:

Data De Pagamento Da Remuneração		
24/10/2018	24/07/2020	24/03/2022
24/11/2018	24/08/2020	24/04/2022
24/12/2018	24/09/2020	24/05/2022
24/01/2019	24/10/2020	24/06/2022
24/02/2019	24/11/2020	24/07/2022
24/03/2019	24/12/2020	24/08/2022
24/04/2019	24/01/2021	24/09/2022
24/05/2019	24/02/2021	24/10/2022
24/06/2019	24/03/2021	24/11/2022
24/07/2019	24/04/2021	24/12/2022
24/08/2019	24/05/2021	24/01/2023
24/09/2019	24/06/2021	24/02/2023
24/10/2019	24/07/2021	24/03/2023
24/11/2019	24/08/2021	24/04/2023
24/12/2019	24/09/2021	24/05/2023
24/01/2020	24/10/2021	24/06/2023
24/02/2020	24/11/2021	24/07/2023
24/03/2020	24/12/2021	24/08/2023
	24/01/2022	24/09/2023
	24/02/2022	

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário		
24/10/2019	2,0833%	24/12/2019	2,0833%
24/11/2019	2,0833%	24/01/2020	2,0833%
		24/02/2020	2,0833%
		24/03/2020	2,0833%

24/07/2020	2,5641%
24/08/2020	2,5641%
24/09/2020	2,5641%
24/10/2020	2,5641%
24/11/2020	2,5641%
24/12/2020	2,5641%
24/01/2021	2,5641%
24/02/2021	2,5641%
24/03/2021	2,5641%
24/04/2021	2,5641%
24/05/2021	2,5641%
24/06/2021	2,5641%
24/07/2021	2,5641%
24/08/2021	2,5641%
24/09/2021	2,5641%
24/10/2021	2,5641%
24/11/2021	2,5641%
24/12/2021	2,5641%
24/01/2022	2,5641%
24/02/2022	2,5641%

24/03/2022	2,5641%
24/04/2022	2,5641%
24/05/2022	2,5641%
24/06/2022	2,5641%
24/07/2022	2,5641%
24/08/2022	2,5641%
24/09/2022	2,5641%
24/10/2022	2,5641%
24/11/2022	2,5641%
24/12/2022	2,5641%
24/01/2023	2,5641%
24/02/2023	2,5641%
24/03/2023	2,5641%
24/04/2023	2,5641%
24/05/2023	2,5641%
24/06/2023	2,5641%
24/07/2023	2,5641%
24/08/2023	2,5641%
24/09/2023	2,5642%

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo, a partir da data de integralização.

Obs.: As características acima contemplam o previsto na Escritura de Emissão e aditamentos subsequentes, celebrados até o encerramento do exercício de 2019, quais sejam 1º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado 3 de fevereiro de 2019, e 2º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 11 de dezembro de 2019.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados por meio da Oferta Restrita foram integralmente destinados, conforme declarado pela Emissora, ao reembolso dos recursos utilizados pela Emissora na construção da 1ª e 2ª fase do empreendimento imobiliário denominado Mega Moda Park, empreendimento comercial em implantação na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, Goiânia, Goiás, CEP 74055-045 ("Empreendimento").

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Em AGD realizada em 19 de agosto de 2019 foi aprovada: a) a concessão da autorização prévia (waiver) para a celebração de Contrato de Empréstimo, em razão de obrigação, contratual assumida pela Emissora e prevista na hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático constantes na alínea "o", item (a) da cláusula 7.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, na qual a Emissora se obrigou a não contrair novas dívidas financeiras sem a prévia e expressa concordância, ao menos, Debenturistas representando 2/3 (dois terços) das Debentures em Circulação, desta forma não ensejando vencimento antecipado; e b) autorização para que a Emissora, juntamente com o Agente Fiduciário, praticasse todos os atos necessários à realização do item acima. [Veja na íntegra](#)

Em AGD realizada em 26 de novembro de 2019 foi aprovado: a) o compartilhamento com a 2ª Emissão das garantias da presente Emissão; b) a concessão de autorização prévia temporária (waiver) para a não decretação de vencimento antecipado das Debêntures em razão de realização de contratação de novas dívidas financeiras acima de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), conforme prevista na hipótese de vencimento antecipado não automático constante da alínea "o" da cláusula 7.1.2 da Escritura da 1ª Emissão, em razão da realização da 2ª

Emissão; e c) autorização para que a Emissora, juntamente com o Agente Fiduciário, pratique todos os atos necessários à realização do item acima incluindo mas, não se limitando a formalização dos aditamentos à Escritura de Emissão e dos contratos de garantia no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar da presente data para que seja refletido o compartilhamento da garantia. [Veja na íntegra](#)

Em AGD realizada em 23 de abril de 2020 foi aprovado: a) a não declaração do Vencimento Antecipado das Debêntures, tendo em vista descumprimento de obrigação não pecuniária, não sanada em 10 (dez) Dias Úteis, contados do respectivo inadimplemento, ocasionado pela ausência de formalização do aditamento ao contrato de cessão fiduciária, nos termos da cláusula 2.5.1 do Contrato de Cessão, devendo a formalização do aditamento ocorrer no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar da presente AGD; b) a suspensão da parcela de Remuneração das Debêntures, com vencimento previsto para o dia 24 de abril de 2020; c) a suspensão da parcela de Amortização das Debêntures, com vencimento previsto para o dia 24 de abril de 2020; d) a designação de data para realização de nova AGD para deliberação do Debenturista acerca da reestruturação do cronograma de pagamento das parcelas de Remuneração e Amortização das Debêntures, para que seja possível refletir a prorrogação das parcelas de Remuneração e Amortização das Debêntures vencidas em 24 de abril de 2020, 24 de maio de 2020 e 24 de junho de 2020 pelo período de 90 (noventa) dias, a diluição das parcelas de Amortização e Remuneração devidas dentro do período, a manutenção da data de vencimento e o ajuste da taxa de Remuneração relativa as parcelas prorrogadas, devendo tal AGD ocorrer até o dia 07 de maio de 2020; e) a concessão de waiver para eventual descumprimento do Fluxo Mínimo previsto na alínea (ii) da Cláusula 6.5 do Contrato de Cessão; e f) autorização para que a Emissora, juntamente com o Agente Fiduciário, pratique todos os atos necessários à realização dos itens acima. [Veja na íntegra](#)

Em AGD realizada em 06 de maio de 2020 foi aprovado: a) a alteração do cronograma de pagamento da Remuneração das Debêntures; b) a alteração das datas de Amortização das Debêntures; c) a ausência de obrigação da manutenção do Valor Mínimo em Conta, até a data de pagamento das próximas parcelas de Remuneração e Amortização das Debêntures, conforme previsto na alínea (i) da Cláusula 6.5 do Contrato de Cessão, devendo a integralidade dos recursos depositados na Conta Vinculada de Recebíveis, até a data de pagamento das próximas parcelas de Remuneração e Amortização das Debêntures, qual seja, 24 de julho de 2020, ser transferidos automaticamente pelo Banco Depositário, desde que não tenha ocorrido um Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão e/ou Contrato de Cessão, observado os prazos de cura aplicáveis. Sendo que (i) o pagamento da próxima parcela de Amortização das Debêntures será realizado por meio de recursos próprios da Emissora e (ii) a retenção do Valor Mínimo em Conta irá recomeçar após o pagamento da Amortização em 24 de julho de 2020; d) a manutenção de waiver para eventual descumprimento do Fluxo Mínimo previsto na alínea (ii) da Cláusula 6.5 do Contrato de Cessão até a data de pagamento das próximas parcelas de Remuneração e Amortização das Debêntures; e) alteração da Remuneração das Debêntures; f) a incorporação da Remuneração ao saldo do Valor Nominal Unitário em 06 de maio de 2020; e g) autorização para que a Emissora, juntamente com o Agente Fiduciário, pratique todos os atos necessários à realização dos itens acima incluindo mas, não se limitando a formalização dos aditamentos à Escritura de Emissão e dos contratos de garantia até o dia 06 de junho de 2020. [Veja na íntegra](#)

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	R\$937,50100000	R\$0,95053413	R\$938,45153413	R\$ 40.541.106,27
31/12/2018	R\$1.000,00000000	R\$1,31542099	R\$1.001,31542099	R\$ 43.256.826,19

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
43.200	-	-	43.200

EVENTOS REALIZADOS 2019

Data	Evento	Valor Unitário
24/01/2019	Remuneração	R\$6,92531299
24/02/2019	Remuneração	R\$7,25627800
24/03/2019	Remuneração	R\$5,93305599
24/04/2019	Remuneração	R\$6,92531299
24/05/2019	Remuneração	R\$6,92531299

¹ Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação da Escritura de Emissão e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Planner não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

24/06/2019	Remuneração	R\$6.59444600
24/07/2019	Remuneração	R\$7.25627800
24/08/2019	Remuneração	R\$7.26734300
24/09/2019	Remuneração	R\$6.47355100
24/10/2019	Remuneração	R\$6.42627299
24/10/2019	Amortização	R\$ 20.83300000
24/11/2019	Remuneração	R\$5.70815879
24/11/2019	Amortização	R\$ 20.83300000
24/12/2019	Remuneração	R\$5.34963026
24/12/2019	Amortização	R\$ 20.83300000

No exercício de 2019 não ocorreram os eventos de resgate, conversão, repactuação.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2019 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário atua nas seguintes emissões de valores mobiliários do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora:	PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.
Emissão:	2ª Emissão.
Valor da emissão:	R\$ 47.000,00 (quarenta e sete milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	47.000 (quarenta e sete mil debêntures)
Espécie:	Quirografária, com garantia real e fidejussória adicional.
Prazo de vencimento:	As Debêntures vencerão em 10.12.2024
Garantias:	Fiança, AF de imóvel e CF de recebíveis
Remuneração	100% a.a. do CDI + 2,20%
Situação da Emissora:	A Emissora se encontra adimplente com suas obrigações.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em AGE realizada em 19 de agosto de 2019 foi aprovada a cessão de direitos creditórios da Companhia em garantia ao pagamento das obrigações assumidas em contrato de empréstimo externo celebrado com o Banco Bradesco S.A..

Em AGE realizada em 22 de novembro de 2019 foi aprovada a realização da 2ª emissão de debêntures da Emissora.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício de 2019, na íntegra através do link: https://www.fiduciario.com.br/wp-content/uploads/2020/04/RDP004_2019_GOI_Park-Empreendimentos.pdf.

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não há previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão.

EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19

Colacionamos as seguintes informações relacionadas ao COVID-19, os quais foram extraídos das demonstrações financeiras da Emissora:

"Efeitos do COVID-19"

Em cumprimento ao Decreto Estadual nº 9.637, publicado no Diário Oficial do Estado de Goiás, o shopping Mega Moda Park em colaboração com o Poder Público no combate ao Coronavírus (COVID-19), teve suas atividades fechadas a partir de 19 de março de 2020

Diante do quadro de isolamento social imposto pelas autoridades brasileiras para conter a pandemia, o Mega Moda Park sensível ao momento de preocupação do Shopping e de nossos Lojistas, diante da imprevisibilidade do cenário atual e visando manter uma posição de caixa, tem tomado as medidas identificadas abaixo:

- Corte profundo de despesas, tanto do shopping como das despesas condominiais;
- Repactuação de todos os contratos de serviços com terceiros;
- Renegociação das debêntures emitidas;
- Adequação da folha de pagamento utilizando meios disponíveis: banco de horas, férias, suspensão de contrato entre outras medidas a serem delineadas nos próximos dias;
- Contato constante com o lojista, dando todo apoio e suporte, inclusive os incentivando a utilização de mídias sociais, repaginação de layouts de suas lojas, vendas online e distribuição através da instalação de Drive Thru para retirada de produtos.

Entendemos que a situação requer especial atenção e monitoramento constante do fluxo de caixa, porém entendemos que o pós – crise trará, pelas próprias características do shopping, diversas oportunidades num mercado sem liquidez, entre elas:

- Procura por moda de baixo custo;
- O shopping como alternativa de remuneração através de compra e revenda de produtos e investimento para aqueles que saíram do mercado de trabalho com recursos para desenvolver seu próprio negócio."

GARANTIA

As Debêntures são da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória. Sendo que a partir de 10 de dezembro de 2019, as garantias passaram a ser compartilhadas com a 2ª Emissão de debêntures da companhia.

A garantia fidejussória está representada pelas fianças das empresas MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA, NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA., e da pessoa física CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO, as quais se encontram devidamente constituídas e permanecem exequíveis dentro dos limites da garantia fidejussória.

31/12/2019 (R\$ Mil)	
Saldo Devedor da Emissão	40.541
PL da MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA.	-347.993
PL da NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA.,	126.988
IR do CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO	**

**Foi encaminhada a declaração de que a sua capacidade financeira permanece inalterada, suficiente e exequível dentro dos limites da garantia fidejussória.

A garantia fidejussória pode ser afetada pela existência de dívida das garantidoras, de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência. A análise da garantia fidejussória, não contempla análise de todo o passivo das garantidoras.

Adicionalmente, a emissão conta com as seguintes garantias reais:

- I. alienação fiduciária do imóvel representados pela seguinte matrícula: matrícula nº 142.696 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás.
- II. cessão fiduciária pela Emissora de 100% (cem por cento) dos recebíveis locatícios decorrentes da locação das lojas existentes no empreendimento, oriundos da celebração presente e futura de contratos de locação com os respectivos locatários das lojas e 100% (cem por cento) dos valores pagos a título de cessão de direito de uso – "CDU" ou "luvas" referentes às lojas. A Emissora cede também a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, sobre todos os valores a serem depositados e que forem mantidos na conta, a ser utilizada para o depósito dos aluguéis, conforme expresso no contrato de cessão fiduciária, a ser utilizada também para o depósito dos valores referentes a cessão de direito de uso – CDU ou luvas referentes às lojas do empreendimento, e os investimentos feitos com os recursos depositados, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundos de tais aplicações e eventuais resgates e conta vinculada de liquidação, incluindo todos os valores nela depositados.

A verificação do cumprimento do Valor Mínimo em Conta e do Fluxo Mínimo teve início em setembro de 2019, sendo que, dado a integralização das debêntures, o Agente Fiduciário já notificou o Bradesco a respeito do valor que deve ficar retido em conta até a data da próxima amortização.

Na mesma data do Período de Verificação, a Emissora deve manter a divisão entre os valores transitados na Conta Vinculada de Recebíveis, somado a eventuais aplicações sobre o valor da amortização mensal do mês imediatamente subsequente maior ou igual a razão de 1,50x, conforme o demonstrativo abaixo.

DATA	PERÍODO DE VERIFICAÇÃO	DATA BASE DA AMORTIZAÇÃO	VALOR MÍNIMO	VALOR TRANSITADO NA CONTA VINCULADA
28/10/2019	25/09/2019 a 24/10/2019	24/11/2019	R\$ 1.349.978,40	R\$ 1.369.443,83
26/11/2019	25/10/2019 a 24/11/2019	24/12/2019	R\$ 1.349.978,40	R\$ 1.369.799,65
26/12/2019	25/11/2019 a 24/12/2019	24/01/2020	R\$ 1.349.978,40	R\$ 1.743.500,94

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Não foi atribuída a constituição de fundos de amortização ou quaisquer outros tipos de fundos à presente emissão.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontrarmos em qualquer situação de conflito de interesses que nos impeça de continuar a exercer a função.. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos debenturistas.

São Paulo, junho de 2020.



"Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário"

"As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de debênture"

"O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2019 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização"