



10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Giovanni Cury Ramos Faria e Silva

Rua XV de Novembro, 251 - 2º andar - centro

Tel.: (XX11) 3115-0282 - Email: 10rtd@10rtd.com.br - Site: www.10rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.201.997 de 08/07/2020

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo 77 (setenta e sete) páginas, foi apresentado em 06/07/2020, o qual foi protocolado sob nº 2.204.111, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 2.201.997 e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 no Livro de Registro B deste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 08 de julho de 2020

Rubens Fernandes da Rocha
Escrevente Autorizado

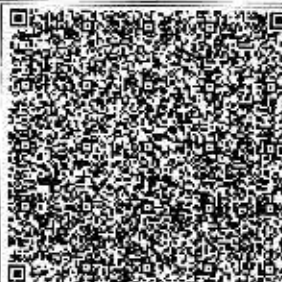
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 438,94	R\$ 125,14	R\$ 85,64	R\$ 23,05	R\$ 30,45
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 21,40	R\$ 9,20	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 733,82



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

10181080064812160



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1111464TIBF000033521AD20F



TERCEIRO TERMO ADITIVO E CONSOLIDAÇÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE 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, DA PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

entre

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.
como Emissora;

**MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA.,
NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA., E
SR. CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO**
como Fiadores

e

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

representando a comunhão dos titulares das Debêntures objeto da presente emissão

Datado de
05 de junho de 2020



Minuta para discussão

TERCEIRO TERMO ADITIVO E CONSOLIDAÇÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE 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, DA PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado,

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta junto a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74.055-045, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 29.641.242/0001-46 e na Junta Comercial do Estado de Goiás ("**JUCEG**") sob o NIRE nº 52300039762 em 28 de março de 2018, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Companhia**" ou "**Emissora**");

e, de outro lado, como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 1ª (primeira) emissão pública de debêntures da Emissora ("**Debenturistas**" e, individualmente, "**Debenturista**").

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada por seu representante legal devidamente autorizado e identificado nas páginas de assinaturas do presente instrumento, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definido), neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Agente Fiduciário**");

e, ainda, na qualidade de interveniente-garantidores.

MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. Segunda Avenida, Quadra 1-B, Lotes 55/56, Sala 04, Condomínio Cidade Empresarial, Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-605, inscrita no CNPJ sob o nº 06.069.438/0001-02, com Contrato Social arquivado na JUCEG sob o NIRE nº 52.20343386-9, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus sócios administradores, Carlos Luciano Martins Ribeiro, abaixo qualificado, e Luziano Martins Ribeiro, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 36.913 – DGPC/GO e inscrito no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Economia – CPF sob o nº 002.897.011-04, residente e domiciliado na Alameda das Espatódias, Quadra 06, Lote 14, Residencial Aldeia do Vale, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74680-160, conforme abaixo qualificado ("**MRP**");



NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 3, nº 170, Sala 001, Quadra 61, Lote 125, Centro, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74023-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01534080/0001-28, com seu Contrato Social registrado na JUCEG sob o NIRE nº 52.20025752.1 em 11 de abril de 1960, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu sócio administrador, Carlos Luciano Martins Ribeiro, conforme abaixo qualificado ("Novo Mundo") e

CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Regina Célia Machado Lisboa Ribeiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.359.286 SSP/GO, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF") sob nº 348.505.381/34, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua dos Sombrieiros, Quadra 6, Lote 7, sem número, Residencial Aldeia do Vale, CEP 74.680-520 ("Sr. Carlos" e em conjunto com a Novo Mundo e a MRP, "Fiadores");

sendo a Emissora, o Agente Fiduciário e os Fiadores doravante denominados "Partes" e cada um, individualmente, denominado "Parte";

vêm, por meio desta, firmar o presente "*Terceiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*" ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

CONSIDERANDO QUE a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 19 de setembro de 2018, registrada na JUCEG sob o nº 20180833618 no dia 24 de setembro de 2018, em que foi aprovada a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) debêntures ("Debêntures da 1ª Emissão"), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais) ("1ª Emissão" ou "Oferta"), a qual foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476");

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 1ª Emissão estão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A. ("Escritura de Emissão").

CONSIDERANDO QUE as Partes celebraram, em 11 de fevereiro de 2019 e 11 de dezembro de 2019, respectivamente, o primeiro e o segundo aditamento à Escritura ("Primeiro e Segundo Aditamentos");

CONSIDERANDO QUE os Debenturistas detentores de 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação emitidas nos termos da Escritura de Emissão, aprovaram na Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 06 de maio de 2020, entre outros pontos, ("AGD") a:

- (a) alteração do cronograma de pagamento da Remuneração das Debêntures;
- (b) alteração das datas de Amortização das Debêntures;
- (c) alteração da Remuneração das Debêntures;
- (d) incorporação da Remuneração ao saldo do Valor Nominal Unitário em 06 de maio de 2020; e
- (e) 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 do aditamento à Escritura de Emissão até o dia 06 de junho de 2020.

CONSIDERANDO QUE as Partes, de acordo com as aprovações acima, decidem aditar o presente instrumento;

RESOLVEM as Partes firmar o presente Aditamento que se regerá pelas cláusulas e condições pactuadas a seguir.

**CLÁUSULA PRIMEIRA
DO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO**

1.1. As Partes decidem alterar as cláusulas 4.3.1, 4.4.1, 4.2.2.1 e 4.2.2.2 da Escritura da 1ª Emissão, passando a contemplar a seguinte redação:



4.3. Pagamento da Remuneração das Debêntures

4.3.1 Os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de outubro de 2018 e os demais conforme datas estipuladas na tabela abaixo, devendo o último pagamento ocorrer na Data de Vencimento das Debêntures, sem prejuízo de eventual pagamento antecipado das Debêntures (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

Data de Pagamento da Remuneração
24/10/2018
24/11/2018
24/12/2018
24/01/2019
24/02/2019
24/03/2019
24/04/2019
24/05/2019
24/06/2019
24/07/2019
24/08/2019
24/09/2019
24/10/2019
24/11/2019
24/12/2019
24/01/2020
24/02/2020
24/03/2020

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

24/03/2022
24/04/2022
24/05/2022
24/06/2022
24/07/2022
24/08/2022
24/09/2022
24/10/2022
24/11/2022
24/12/2022
24/01/2023
24/02/2023
24/03/2023
24/04/2023
24/05/2023
24/06/2023
24/07/2023
24/08/2023
Data de Vencimento

(...)

4.4. Amortização

4.4.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, observado o prazo de carência de 12 (doze) meses contados a partir da Data de Emissão, nos percentuais e datas estipuladas na tabela abaixo (cada uma dessas datas, uma "Data de Amortização"):

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário a ser Amortizado
1ª	24/10/2019	2,0833%
2ª	24/11/2019	2,0833%
3ª	24/12/2019	2,0833%
4ª	24/01/2020	2,0833%



5ª	24/02/2020	2,0833%
6ª	24/03/2020	2,0833%
<i>Parcela de Amortização</i>	<i>Data da Amortização</i>	<i>Percentual do Valor Nominal Unitário após a Incorporação da Remuneração a ser Amortizado</i>
7ª	24/07/2020	2,5641%
8ª	24/08/2020	2,5641%
9ª	24/09/2020	2,5641%
10ª	24/10/2020	2,5641%
11ª	24/11/2020	2,5641%
12ª	24/12/2020	2,5641%
13ª	24/01/2021	2,5641%
14ª	24/02/2021	2,5641%
15ª	24/03/2021	2,5641%
16ª	24/04/2021	2,5641%
17ª	24/05/2021	2,5641%
18ª	24/06/2021	2,5641%
19ª	24/07/2021	2,5641%
20ª	24/08/2021	2,5641%
21ª	24/09/2021	2,5641%
22ª	24/10/2021	2,5641%
23ª	24/11/2021	2,5641%
24ª	24/12/2021	2,5641%
25ª	24/01/2022	2,5641%
26ª	24/02/2022	2,5641%
27ª	24/03/2022	2,5641%
28ª	24/04/2022	2,5641%
29ª	24/05/2022	2,5641%
30ª	24/06/2022	2,5641%
31ª	24/07/2022	2,5641%
32ª	24/08/2022	2,5641%
33ª	24/09/2022	2,5641%
34ª	24/10/2022	2,5641%
35ª	24/11/2022	2,5641%
36ª	24/12/2022	2,5641%
37ª	24/01/2023	2,5641%
38ª	24/02/2023	2,5641%
39ª	24/03/2023	2,5641%
40ª	24/04/2023	2,5641%
41ª	24/05/2023	2,5641%
42ª	24/06/2023	2,5641%
43ª	24/07/2023	2,5641%
44ª	24/08/2023	2,5641%
45ª	<i>Data de Vencimento</i>	2,5642%

(...)



4.2.2 Remuneração das Debêntures

4.2.2.1. Cada Debênture fará jus ao recebimento de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over Extra-Grupo ("Taxa DI"), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente de um spread de (i) 2,1000% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis da primeira data de integralização das Debêntures ("Data de Integralização"), inclusive, a 24 de abril de 2020, exclusive, (ii) 2,3046% (dois inteiros e trinta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis de 24 de abril de 2020, inclusive, até a Data de Vencimento ("Remuneração"), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures devido ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros – fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

onde,

FatorDI – produtório das Taxas DI, da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{nDI} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI;



nDI = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro.

TDIk = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI - Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread - Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde,

spread = 2,1000 ou 2,3046, conforme o caso; e

DP - número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (iv) estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e



(v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento"

(...)

4.2.2.2. O período de capitalização da Remuneração é o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, para o primeiro período de capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior ou na data de incorporação da Remuneração, conforme o caso, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração ou na data de incorporação da Remuneração, conforme o caso correspondente ao período em questão ("Período de Capitalização"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou, ainda, a data em que ocorrer o Vencimento Antecipado das Debêntures."

1.2. As Partes decidem consolidar a Escritura da 1ª Emissão, para refletir os atos acima, conforme consta do Anexo I ao presente Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Salvo se de outra forma definidos neste Aditamento, todos os termos iniciados com letras maiúsculas, no singular ou no plural, conforme o caso, utilizados neste Aditamento possuem os mesmos significados definidos para tais termos da Escritura da 1ª Emissão, conforme venha a ser modificado e/ou complementado de tempos em tempos, sendo transcrita no Anexo I a este Aditamento a versão consolidada da Escritura da 1ª Emissão, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

2.2. A Emitente compromete-se a realizar o registro deste Aditamento (a) na JUCEG, e (b) nos cartórios de registro de títulos e documentos do (i) Município de Goiânia, Estado de Goiás; (ii) Município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (iii) Município de São Paulo, Estado São Paulo.

2.3. A Emitente suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em razão do presente Aditamento, incluindo, mas não se limitando, toda e qualquer despesa de registro do presente Aditamento ou de quaisquer documentos a ele acessórios.



2.4. As Partes obrigam-se a celebrar quaisquer outros documentos ou contratos e, sujeitos aos termos e condições aqui previstos, bem como a praticar todos os atos que forem necessários ou recomendáveis para a conclusão das operações previstas neste Aditamento.

2.5. Este Aditivo é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes, bem como seus eventuais sucessores ou cessionários, ao seu fiel, pontual e integral cumprimento, a qualquer título.

2.6. Caso qualquer das disposições deste Aditivo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.7. As Partes elegem o foro da Capital do Estado de São Paulo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, para dirimir qualquer controvérsia oriunda do presente Aditamento.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente Aditamento, em 9 (nove) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo 05 de junho de 2020.

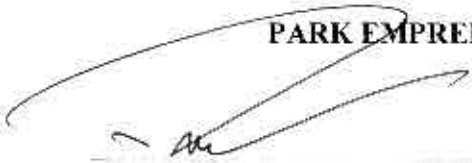
(Restante da página intencionalmente deixado em branco)



Página de assinaturas 1/3 do Terceiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Emissora:

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.


Nome: Carlos Luciano Martins Ribeiro
Cargo: Diretor


Nome: Paulo Roberto de Grammont Goldfeld
Cargo: Diretor

Fiadores:

MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA.


Nome: Carlos Luciano Martins Ribeiro
Cargo: Diretor Vice Presidente


Nome: Luziano Martins Ribeiro
Cargo: Diretor Presidente
P.P.: Carlos Luciano Martins Ribeiro

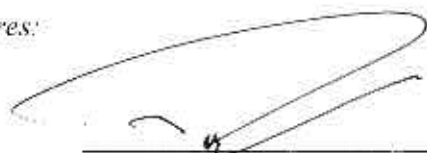
NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA.


Nome: Carlos Luciano Martins Ribeiro
Cargo: Diretor Presidente

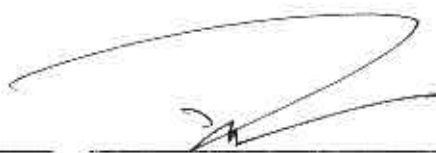


Página de assinaturas 2/3 do Terceiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, Para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Fiadores:



**CARLOS LUCIANO MARTINS
RIBEIRO**



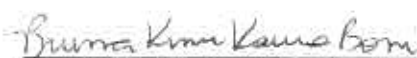
**REGINA CÉLIA MACHADO LISBOA
RIBEIRO**

(Outorga conjugal)

P.P. Carlos Luciano Martins Ribeiro

Agente Fiduciário:

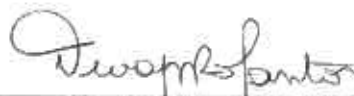
PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:

Cargo:

Bruna Kinukawa Boni
Procuradora



Nome:

Cargo:

Viviane Rodrigues
Diretora



12



Página de assinaturas 3/3 Terceiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Testemunhas:

Luciano Faria de Sousa

Nome: Luciano Faria de Sousa
CPF: 893.931.551-00

Kelly Elias Ramos

Nome: Kelly Elias Ramos
CPF: 962.029.201-49

Dr

Dr

Dr

Dr

Dr



ANEXO I

ESCRITURA CONSOLIDADA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE 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, DA PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado,

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta junto a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74.055-045, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 29.641.242/0001-46 e na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE nº 52300039762 em 28 de março de 2018, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia" ou "Emissora");

e, de outro lado, como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 1ª (primeira) emissão pública de debêntures da Emissora ("Debenturistas" e, individualmente, "Debenturista"),

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada por seu representante legal devidamente autorizado e identificado nas páginas de assinaturas do presente instrumento, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definido), neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

e, ainda, na qualidade de interveniente-garantidores,

MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. Segunda Avenida, Quadra 1-B, Lotes 55/56, Sala 04, Condomínio Cidade Empresarial, Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-605, inscrita no CNPJ sob o nº 06.069.438/0001-02, com Contrato Social arquivado na JUCEG sob o NIRE nº 52.20343386-9, neste ato representada na forma de seu Contrato



Social, por seus sócios administradores, Carlos Luciano Martins Ribeiro, abaixo qualificado, e Luziano Martins Ribeiro, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 36.913 – DGPC/GO e inscrito no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Economia – CPF sob o nº 002.897.011-04, residente e domiciliado na Alameda das Espatódias, Quadra 06, Lote 14, Residencial Aldeia do Vale, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74680-160, conforme abaixo qualificado (“MRP”);

NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 3, nº 170, Sala 001, Quadra 61, Lote 125, Centro, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74023-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01534080/0001-28, com seu Contrato Social registrado na JUCEG sob o NIRE nº 52.20025752.1 em 11 de abril de 1960, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu sócio administrador, Carlos Luciano Martins Ribeiro, conforme abaixo qualificado (“Novo Mundo”); e

CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Regina Célia Machado Lisboa Ribeiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.359.286 SSP/GO, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF”) sob nº 348.505.381/34, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua dos Sombrieros, Quadra 6, Lote 7, sem número, Residencial Aldeia do Vale, CEP 74.680-520 (“Sr. Carlos” e em conjunto com a Novo Mundo e a MRP, “Fiadores”);

sendo a Emissora, o Agente Fiduciário e os Fiadores doravante denominados “Partes” e cada um, individualmente, denominado “Parte”;

vêm, por meio desta, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*” (“Escritura de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

CONSIDERANDO QUE a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 19 de setembro de 2018, registrada na JUCEG sob o nº 20180833618 no dia 24 de setembro de 2018, em que foi aprovada a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) debêntures (“Debêntures da 1ª Emissão”), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil



reais) ("1ª Emissão" ou "Oferta"), a qual foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476");

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 1ª Emissão estão descritas no "Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A." ("Escritura da 1ª Emissão");

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto na cláusula 3.9.1, item (i), da Escritura da 1ª Emissão, Renata Torres Goldfeld Peixoto, Jana Torres Goldfeld Moroni, Anna Paula Ferreira Batista Goldfeld Ucker, Anna Cristina Goldfeld Simões, Jan Cunha Goldfeld Filho, Ingrid de Grammont Goldfeld Fernandes, Ignacy Goldfeld, Paulo Roberto de Grammont Goldfeld, Jan Cunha Goldfeld e o Agente Fiduciário, com a interveniência anuência da Emissora, de Jan Cunha Goldfeld, Magali Torres Goldfeld e Hugo Cunha Goldfeld, celebraram em conjunto em 19 de setembro de 2018, o "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" por meio do qual alienaram 6 (seis) imóveis de sua propriedade, todos devidamente descritos e individualizados no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da cidade de Goiânia, conforme descrição a seguir ("Contrato de Alienação Fiduciária" e "Imóveis", respectivamente): (a) **Matrícula nº 1.220**: Um terreno urbano com 360,00m², medindo 30,00m de comprimento, por 12,00m de largura, compreendendo o trecho da projetada Rua 67-A, situada entre os lotes nºs 05 e 06, da quadra 172, e lote nº 03, da quadra 171-A, no Setor Norte-Ferroviário, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (b) **Matrícula nº 1.221**: Lote nº 5-6, quadra 172, à Rua 67, no Setor Norte, Zona Industrial, com área de 1.536,00m², medindo 30,00m de frente para a Avenida Independência, 30,00m de fundos, dividindo com a Rua 67-A, 51,20m pelo lado direito, dividindo com o lote nº 7-8, 51,20m pelo lado esquerdo, dividindo com os lotes nºs 2/4 e 1/3, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (c) **Matrícula nº 48.828**: Lote de terras de nº 1-2-3, da quadra 171-A, situado à Avenida Contorno, esquina com Rua 67-A, no Setor Norte, contendo a área de 2.343,80m², sendo pela Avenida Contorno 11,80m, 7,07m de chanfrado, 11,80m pela linha de fundo, 7,07m de chanfrado, 131,00m pela Rua 67-A e, 141,00m pela linha que divide com a Estrada de Ferro de Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (d) **Matrícula nº 48.829**: Um terreno urbano situado à Rua 67-A, no Setor Norte, contendo a área de 1.153,00m², formada por parte dos lotes nºs 7-8-9-10 e 11, da quadra nº 172 e parte dos lotes de nºs 1 e 2, da quadra nº 171-A, compreendido pelo Trecho da então projetada Rua 67-A citada, sendo pela linha de fundos 12,00m na projeção da linha divisória dos lotes 5-6 e 7-8, da quadra 172; lado direito, 94,00m com lote nº 1-2, da quadra 171-A; e, lado esquerdo, 94,00m com os lotes 7-8 e 9-10-11, da quadra nº 172; e, 12,00m de frente pela Avenida Contorno; mais, o chanfrado do lote 1-2, da quadra 171-A, com 5,00m de frente pela Avenida Contorno; 7,07m de fundos pelo chanfrado do lote nº 1-2, da quadra 171-A; e, 5,00m pela lateral esquerda com terreno de Jan Cunha Goldfeld; mais, o chanfrado do lote 9-10-11, quadra 172, com 5,00m de frente pela Avenida Contorno; 7,07m de fundos pelo chanfrado do lote nº 9-10-11, da quadra 172; e, 5,00m pela lateral direita, com o terreno de Jan Cunha Goldfeld, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (e) **Matrícula nº 48.830**: Lote de Terras de nº 7-8, da quadra nº 172, situado à Rua 67, atual



Avenida Independência, no Setor Norte, contendo a área de 3.276,80m², Zona Industrial, medindo 64,00m de frente pela Rua 67, 64,00m de fundos confrontando com a antiga Rua 67-A, 51,20m, pela linha que divide com o lote nº 9-11; e, 51,20m pela linha que divide com o lote nº 5-6; na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; e (f) **Matrícula nº 48.831**: Lote de Terras de nº 9-10-11, quadra 172, situado à Avenida Independência, Setor Norte, contendo a área de 1.523,50m², medindo 46,20m de frente pela Avenida Contorno; 51,20m pelos fundos com os Lotes 7 e 8; 7,02m de chanfrado, pelo lado direito na linha da projetada Rua 67-A; 25,00m pelo lado direito com a projetada Rua 67-A; e, 25,00m pelo lado esquerdo com a atual Avenida Independência; na cidade de Goiânia, Estado de Goiás;

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto nas cláusulas 1.11, 1.12, 1.13 e 4.1, inciso (xiv) do Contrato de Alienação Fiduciária, em que as partes se obrigaram após a efetiva transferência de titularidade e reemembramento dos Imóveis para a Companhia no âmbito das matrículas dos Imóveis, as obrigações pactuadas no Contrato de Alienação Fiduciária, as partes celebraram o "*Primeiro Termo Aditivo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", em 3 de fevereiro de 2019, para incluir a Companhia como Fiduciante do Contrato de Alienação Fiduciária, e alterar a descrição do imóvel alienado e de sua matrícula, que, após o reemembramento, passou a ser representado pela matrícula 142.696 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás ("*Alienação Fiduciária de Imóvel*" e "*Imóvel*");

CONSIDERANDO QUE para refletir a transferência de titularidade e reemembramento dos Imóveis alienados, as Partes firmaram o "*Primeiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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 da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*", em 03 de fevereiro de 2019 ("*Primeiro Termo Aditivo à Escritura de Emissão*").

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto na cláusula 3.9.1, (ii) da Escritura da 1ª Emissão, o Agente Fiduciário da 1ª Emissão e a Emissora celebraram, em 19 de setembro de 2018, o "*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e de Outras Avenças*" por meio do qual a foram cedidos fiduciariamente (I) 100% (cem por cento) dos recebíveis a seguir listados decorrentes das atividades desenvolvidas no Empreendimento, a saber, o Mega Moda Park Shopping, empreendimento comercial em implantação na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74055-045, incluindo (i) 100% (cem por cento) dos recebíveis locatícios decorrentes da locação das lojas existentes no Empreendimento ("*Lojas*") oriundos da celebração presente e futura de contratos de locação com os respectivos locatários das Lojas ("*Locatários*"), sendo tais contratos, os Locatários e demais características relevantes identificados e descritos no Anexo 2.1 ao presente instrumento, o qual será aditado de tempos em tempos, e (ii) 100% (cem por cento) dos valores pagos a título de cessão de direito de uso - "CDU" ou "luvas" referentes às Lojas (em conjunto, "*Recebíveis*") ("*Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente*", em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóvel, "*Garantias*"); (II) a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos



Fiduciariamente, presentes e futuros, de titularidade da Emissora, sobre todos os valores a serem depositados e que forem mantidos (a) na conta nº 2.373-6, de titularidade da Emissora, aberta na agência 3684 no Banco Administrador, a ser utilizada para o depósito dos aluguéis das Lojas do Empreendimento e a ser utilizada para o depósito dos valores referentes a cessão de direito de uso – CDU ou luvas referentes às Lojas do Empreendimento (“Conta Vinculada de Recebíveis”), as aplicações financeiras feitas com os recursos depositados em tais contas, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundos de tais aplicações e eventuais resgates, observado o disposto na legislação aplicável; e (III) a totalidade dos valores a serem depositados e que forem mantidos na conta nº 2.374-4, de titularidade da Emissora, aberta na agência 3684 no Banco Administrador, a ser utilizada para o depósito dos recursos líquidos decorrentes da integralização das Debêntures, as aplicações financeiras feitas com os recursos depositados em tal conta, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundos de tais aplicações e eventuais resgates (“Conta Vinculada de Liquidação” e, em conjunto com as Contas Vinculadas de Recebíveis, “Contas Vinculadas”, conjuntamente, os “Direitos Creditórios das Contas”), observado o disposto na legislação aplicável (“Contrato de Cessão Fiduciária”, e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, “Contratos de Garantia”); e

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto na cláusula 2.5.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, em que a Emissora deve promover, a cada 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do Contrato, a substituição do Anexo 2.1, mediante aditamento, a fim de refletir os novos direitos creditórios cedidos fiduciariamente, a Emissora realizou o “Primeiro Termo Aditivo do Contrato de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e Outras Avenças” em 27 de setembro de 2019 (“Primeiro Termo Aditivo”);

CONSIDERANDO QUE foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 22 de novembro de 2019 a ser registrada na JUCEG e publicada nos termos do inciso I, do artigo 62 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, a emissão de 47.000 (quarenta e sete mil) de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária com garantia adicional real e fidejussória, da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“Debêntures da 2ª Emissão”), para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, perfazendo o montante total de R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais) (a “2ª Emissão” e, em conjunto com a 1ª Emissão, as “Emissões”);

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 2ª Emissão estão descritas no “Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.” (“Escritura da 2ª Emissão” e, em conjunto com a Escritura da 1ª Emissão, as “Escrituras de Emissão”), celebrada em 26 de novembro de 2019;

CONSIDERANDO QUE nos termos da cláusula 3.9.1, item (i) da Escritura da 2ª Emissão, a Companhia obrigou-se a outorgar em garantia dos Debenturistas da 2ª Emissão a alienação fiduciária do imóvel representado



pela matrícula 142.696 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, de propriedade da Emissora;

CONSIDERANDO QUE nos termos da cláusula 3.9.1, item (ii) da Escritura da 2ª Emissão, a Emissora obrigou-se a outorgar em garantia dos Debenturistas da 2ª Emissão a cessão fiduciária (i) Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente no âmbito da 1ª Emissão; e (ii) todos os Direitos Creditórios das Contas;

CONSIDERANDO QUE as Garantias serão compartilhadas entre os Debenturistas da 1ª Emissão e os Debenturistas da 2ª Emissão, nos termos da Escritura da 1ª Emissão e a Escritura da 2ª Emissão, tendo tal compartilhamento de garantias sido aprovado pelos Debenturistas da 1ª Emissão em assembleia geral de debenturistas realizada em 26 de novembro de 2019;

CONSIDERANDO QUE as Partes, de acordo com as aprovações acima, decidem firmar o presente instrumento.

CLÁUSULA I

AUTORIZAÇÃO

1.1. Autorizações da Emissora

1.1.1. A presente Escritura e a outorga das garantias previstas na Cláusula 3.9.1, item (ii), pela Emissora, é realizada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 19 de setembro de 2018 ("AGE"), cuja ata será arquivada na JUCEG, na qual foi deliberada a (i) realização da Oferta Restrita (conforme definido abaixo); e (ii) autorização à Diretoria da Emissora para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a esta Escritura, em conformidade com o disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

1.2. Autorizações dos Fiadores

1.2.1. A outorga da garantia fidejussória da Emissão, com expressa renúncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, para garantir o total cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora nos termos e condições desta Escritura, bem como a outorga das garantias previstas na Cláusula 3.9.1., item (i) a seguir, foi aprovada com base nas deliberações da Reunião de Sócios da MRP e da Reunião de Sócios da Novo Mundo, ambas realizadas em 10 de setembro de 2018 ("Reunião de Sócios dos Fiadores"), cujas atas serão arquivadas na JUCEG.



CLÁUSULA II REQUISITOS

A Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A. ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), em série única, para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita" e "Instrução CVM 476", respectivamente), será realizada com observância aos seguintes requisitos:

2.1. Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.1.1. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição pública na CVM, previsto no artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada de tempos em tempos, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, não sendo objeto de protocolo, registro e arquivamento perante a CVM, exceto pelo envio da comunicação sobre o início da Oferta Restrita e a comunicação de seu encerramento à CVM, nos termos dos artigos 7º-A e 8º, respectivamente, da Instrução CVM 476.

2.1.2. Por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, a Oferta Restrita poderá vir a ser registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do parágrafo 2º do artigo 1º do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", atualmente em vigor ("Código ANBIMA"), exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 8º do Código ANBIMA, desde que sejam expedidas diretrizes específicas nesse sentido pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, até o momento do protocolo de comunicação de encerramento da Emissão na CVM.

2.2. Arquivamento e Publicações

2.2.1. As atas da AGE e das Reuniões de Sócios dos Fiadores serão arquivadas na JUCEG. A ata da AGE será publicada no Diário Oficial do Estado de Goiás ("DOEGO") e no jornal Diário da Manhã, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações. As atas das Reuniões de Sócios dos Fiadores serão publicadas no DOEGO e no jornal Diário da Manhã, em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 62 e 289 da Lei das Sociedades por Ações.



2.3. Arquivamento da Escritura na JUCEG

2.3.1. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCEG, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações. A Emissora compromete-se a protocolar a Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos na JUCEG no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de celebração da Escritura de Emissão ou de seus eventuais aditamentos e enviar ao Agente Fiduciário uma via original arquivada dos referidos documentos em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do arquivamento.

2.3.2. Qualquer aditamento à presente Escritura deverá conter, em seu anexo, a versão consolidada dos termos e condições da Escritura, contemplando as alterações realizadas.

2.4. Registro da Garantia Fidejussória

2.4.1. Observado o disposto na Cláusula 3.8 desta Escritura de Emissão, em virtude da Fiança prestada pelos Fiadores por meio deste instrumento, esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão devidamente registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos ("Cartórios de RTD") das circunscrições em que se localizam os domicílios das Partes, quais sejam: (i) Cidades de Goiânia, Estado de Goiás; (ii) Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (iii) Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração dos respectivos documentos, nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("Domicílios de Registro").

2.4.2. A Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 01 (uma) via original desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados nos Cartórios de RTD dos Domicílios de Registro, conforme cláusula 2.4.1 acima, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

2.4.3. Caso a Emissora não providencie os registros previstos no item 2.4.2. acima, o Agente Fiduciário poderá, nos termos do artigo 62, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações, promover os registros acima previstos, devendo a Emissora arcar com todos os respectivos custos e despesas de tais registros. A eventual realização do registro pelo Agente Fiduciário não descaracterizará o inadimplemento de obrigação não pecuniária por parte da Emissora, nos termos da presente Escritura de Emissão.

2.5. Registro das Garantias Reais

2.5.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido adiante), assim como quaisquer aditamentos subsequentes ao referido contrato, deverá ser registrado nos Cartórios de RTD das circunscrições em que se localizam os domicílios das Partes, quais sejam: (i) Cidade de Goiânia, Estado de Goiás; e (ii) Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados de sua celebração.



devendo ser fornecida ao Agente Fiduciário, dentro de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo registro, 01 (uma) via original do instrumento devidamente registrado nos Cartórios de RTD, sendo certo que o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser registrado como condição precedente para subscrição e integralização das Debêntures.

2.5.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido adiante), assim como quaisquer aditamentos subsequentes ao referido instrumento, deverá ser protocolado para registro nos cartórios de registro de imóveis da Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados de sua celebração, devendo ser fornecida ao Agente Fiduciário, dentro de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do registro, cópia da certidão de matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido adiante), comprovando seu efetivo registro, sendo certo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser registrado como condição precedente para subscrição e integralização das Debêntures.

2.6. Depósito para Distribuição Primária e Negociação Secundária

2.6.1. As Debêntures serão depositadas para:

- (a) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão - Segmento Cetip UTM (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e
- (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

2.6.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.6.1. acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme especificado no artigo 9-B da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada pela Instrução 554, de 17 de dezembro de 2014 (respectivamente, “Investidores Qualificados” e “Instrução CVM 539”) nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelo investidor profissional, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, exceção feita às Debêntures subscritas pelo Coordenador em decorrência do exercício de garantia firme de colocação, observando-se ainda o parágrafo único do referido artigo 13 da Instrução CVM 476 e desde que a Emissora esteja em dia com o cumprimento das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.



CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. De acordo com o Estatuto Social da Emissora, seu objeto social é a (i) gestão e administração da propriedade imobiliária e administração de shopping centers; (ii) aluguel de imóveis próprios; (iii) incorporação de empreendimentos imobiliários; (iv) compra e venda de bens imóveis; (v) loteamento de imóveis próprios; (vi) administração de estacionamentos de veículos em imóveis próprios e de terceiros; e (vii) serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A Emissão objeto da presente Escritura de Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão pública de Debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da Emissão é de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo).

3.4. Número de Séries

3.4.1. A Emissão será realizada em série única.

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Os recursos líquidos captados por meio da Oferta Restrita serão destinados 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").

3.5.2. Os recursos líquidos decorrentes da integralização das Debêntures serão depositados em conta nº 2.374-4, de titularidade da Companhia, aberta na agência 3684 do Banco Bradesco S.A., aberta exclusivamente para este fim e cedida fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário ("Conta Vinculada de Liquidação"), sendo os recursos liberados mediante solicitação do Agente Fiduciário e posterior autorização ao Banco Bradesco S.A., instituição financeira contratada para atuar como fiel depositária e administradora de todos os recursos a serem mantidos nas Contas Vinculadas (conforme abaixo definidas), nos termos do Contrato de



Prestação de Serviços de Depositário celebrado entre a Companhia e o Banco Administrador (*"Contrato de Administração de Contas"* e *"Banco Administrador"*, respectivamente), conforme conclusão das etapas de construção do Empreendimento em medição a ser realizada através de laudo pela Engebanc Consultoria e Engenharia Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Agostinho Cantu, nº 190, Butantã, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.331.228/0001-11 (*"Engebanc"* e *"Laudo de Avaliação"*, respectivamente).

3.5.3. Os Debenturistas e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Emissora o envio de declaração da utilização de recursos conforme prevista na Cláusula 3.5.1 acima, acompanhada do Laudo de Avaliação, obrigando-se a Emissora a fornecer referida declaração, acompanhada do referido Laudo de Avaliação aos Debenturistas e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, em até 05 (cinco) Dias Úteis, contados da solicitação.

3.6. Colocação e Procedimento de Distribuição

3.6.1. As Debêntures serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, no montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais), com a intermediação do Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 (*"Bradesco BBI"* ou *"Coordenador Líder"*), nos termos do *"Instrumento Particular de Coordenação e Colocação de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A."* (*"Contrato de Colocação"*).

3.6.1.1. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2, acima, as Debêntures serão subscritas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta Restrita, conforme disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476, e integralizadas a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta Restrita, observado o disposto nos artigos 7-A e 8º, Parágrafo 2º da Instrução CVM nº 476.

3.6.2. O plano de distribuição das Debêntures seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, conforme previsto no Contrato de Colocação. Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais (conforme definidos abaixo), sendo possível a subscrição ou aquisição de Debêntures por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.6.2.1. Nos termos da Instrução CVM 476 e para fins da Oferta Restrita, serão considerados (i) *"Investidores Qualificados"* aqueles investidores referidos no artigo 9º-B da Instrução da CVM 539; e (ii) *"Investidores Profissionais"* aqueles investidores referidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM 539, sendo



certo que, nos termos do artigo 9º-C da Instrução CVM 539, os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.

3.6.2.2. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Profissional assinará declaração atestando que efetuou sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora e atestando sua condição de Investidor Profissional, de acordo com o artigo 7º da Instrução CVM 476/09 e o Anexo 9-A da Instrução CVM nº 539/13, e que está ciente e declara, dentre outros e conforme aplicável: (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM e ANBIMA; e (ii) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura de Emissão, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

3.6.3. As Partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

3.6.4. A Emissora obriga-se a: (a) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta Restrita a qualquer Investidor Profissional, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (b) informar ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta Restrita, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais investidores neste período.

3.6.5. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta Restrita, independentemente da ordem cronológica, sendo que o Coordenador Líder, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizará o plano de distribuição nos termos da Instrução CVM 476, tendo como público alvo Investidores Profissionais apenas, observado ainda o disposto no artigo 4º da Instrução CVM 476.

3.6.6. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Profissionais interessados em adquirir as Debêntures.

3.6.7. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora.

3.6.8. A distribuição das Debêntures deverá ser efetuada dentro do prazo de distribuição e conforme os procedimentos estabelecidos pela Instrução CVM 476, pela B3, pelo Contrato de Colocação e por esta Escritura de Emissão.





10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Giovanni Cury Ramos Faria e Silva

Rua XV de Novembro, 251 - 2º andar - centro

Tel.: (XX11) 3115-0282 - Email: 10rtd@10rtd.com.br - Site: www.10rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.201.997 de 08/07/2020

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo 77 (setenta e sete) páginas, foi apresentado em 06/07/2020, o qual foi protocolado sob nº 2.204.111, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 2.201.997 e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 no Livro de Registro B deste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 08 de julho de 2020

Rubens Fernandes da Rocha
Escrevente Autorizado

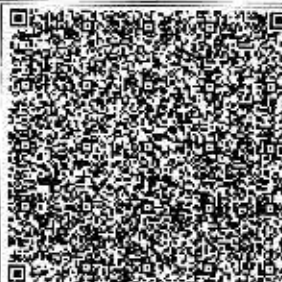
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 438,94	R\$ 125,14	R\$ 85,64	R\$ 23,05	R\$ 30,45
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 21,40	R\$ 9,20	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 733,82



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

10181080064812160



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1111464TIBF000033521AD20F



TERCEIRO TERMO ADITIVO E CONSOLIDAÇÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE 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, DA PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

entre

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.
como Emissora;

**MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA.,
NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA., E
SR. CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO**
como Fiadores

e

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

representando a comunhão dos titulares das Debêntures objeto da presente emissão

Datado de
05 de junho de 2020



Minuta para discussão

TERCEIRO TERMO ADITIVO E CONSOLIDAÇÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE 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, DA PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado,

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta junto a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74.055-045, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 29.641.242/0001-46 e na Junta Comercial do Estado de Goiás ("**JUCEG**") sob o NIRE nº 52300039762 em 28 de março de 2018, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Companhia**" ou "**Emissora**");

e, de outro lado, como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 1ª (primeira) emissão pública de debêntures da Emissora ("**Debenturistas**" e, individualmente, "**Debenturista**").

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada por seu representante legal devidamente autorizado e identificado nas páginas de assinaturas do presente instrumento, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definido), neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Agente Fiduciário**");

e, ainda, na qualidade de interveniente-garantidores.

MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. Segunda Avenida, Quadra 1-B, Lotes 55/56, Sala 04, Condomínio Cidade Empresarial, Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-605, inscrita no CNPJ sob o nº 06.069.438/0001-02, com Contrato Social arquivado na JUCEG sob o NIRE nº 52.20343386-9, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus sócios administradores, Carlos Luciano Martins Ribeiro, abaixo qualificado, e Luziano Martins Ribeiro, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 36.913 – DGPC/GO e inscrito no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Economia – CPF sob o nº 002.897.011-04, residente e domiciliado na Alameda das Espatódias, Quadra 06, Lote 14, Residencial Aldeia do Vale, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74680-160, conforme abaixo qualificado ("**MRP**");



NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 3, nº 170, Sala 001, Quadra 61, Lote 125, Centro, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74023-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01534080/0001-28, com seu Contrato Social registrado na JUCEG sob o NIRE nº 52.20025752.1 em 11 de abril de 1960, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu sócio administrador, Carlos Luciano Martins Ribeiro, conforme abaixo qualificado ("Novo Mundo") e

CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Regina Célia Machado Lisboa Ribeiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.359.286 SSP/GO, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF") sob nº 348.505.381/34, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua dos Sombrieros, Quadra 6, Lote 7, sem número, Residencial Aldeia do Vale, CEP 74.680-520 ("Sr. Carlos" e em conjunto com a Novo Mundo e a MRP, "Fiadores");

sendo a Emissora, o Agente Fiduciário e os Fiadores doravante denominados "Partes" e cada um, individualmente, denominado "Parte";

vêm, por meio desta, firmar o presente "*Terceiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*" ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

CONSIDERANDO QUE a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 19 de setembro de 2018, registrada na JUCEG sob o nº 20180833618 no dia 24 de setembro de 2018, em que foi aprovada a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) debêntures ("Debêntures da 1ª Emissão"), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais) ("1ª Emissão" ou "Oferta"), a qual foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476");

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 1ª Emissão estão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A. ("Escritura de Emissão").

CONSIDERANDO QUE as Partes celebraram, em 11 de fevereiro de 2019 e 11 de dezembro de 2019, respectivamente, o primeiro e o segundo aditamento à Escritura ("Primeiro e Segundo Aditamentos");

CONSIDERANDO QUE os Debenturistas detentores de 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação emitidas nos termos da Escritura de Emissão, aprovaram na Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 06 de maio de 2020, entre outros pontos, ("AGD") a:

- (a) alteração do cronograma de pagamento da Remuneração das Debêntures;
- (b) alteração das datas de Amortização das Debêntures;
- (c) alteração da Remuneração das Debêntures;
- (d) incorporação da Remuneração ao saldo do Valor Nominal Unitário em 06 de maio de 2020; e
- (e) 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 do aditamento à Escritura de Emissão até o dia 06 de junho de 2020.

CONSIDERANDO QUE as Partes, de acordo com as aprovações acima, decidem aditar o presente instrumento;

RESOLVEM as Partes firmar o presente Aditamento que se regerá pelas cláusulas e condições pactuadas a seguir.

**CLÁUSULA PRIMEIRA
DO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO**

1.1. As Partes decidem alterar as cláusulas 4.3.1, 4.4.1, 4.2.2.1 e 4.2.2.2 da Escritura da 1ª Emissão, passando a contemplar a seguinte redação:



4.3. Pagamento da Remuneração das Debêntures

4.3.1 Os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de outubro de 2018 e os demais conforme datas estipuladas na tabela abaixo, devendo o último pagamento ocorrer na Data de Vencimento das Debêntures, sem prejuízo de eventual pagamento antecipado das Debêntures (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

Data de Pagamento da Remuneração
24/10/2018
24/11/2018
24/12/2018
24/01/2019
24/02/2019
24/03/2019
24/04/2019
24/05/2019
24/06/2019
24/07/2019
24/08/2019
24/09/2019
24/10/2019
24/11/2019
24/12/2019
24/01/2020
24/02/2020
24/03/2020

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

24/03/2022
24/04/2022
24/05/2022
24/06/2022
24/07/2022
24/08/2022
24/09/2022
24/10/2022
24/11/2022
24/12/2022
24/01/2023
24/02/2023
24/03/2023
24/04/2023
24/05/2023
24/06/2023
24/07/2023
24/08/2023
Data de Vencimento

(...)

4.4. Amortização

4.4.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, observado o prazo de carência de 12 (doze) meses contados a partir da Data de Emissão, nos percentuais e datas estipuladas na tabela abaixo (cada uma dessas datas, uma "Data de Amortização"):

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário a ser Amortizado
1ª	24/10/2019	2,0833%
2ª	24/11/2019	2,0833%
3ª	24/12/2019	2,0833%
4ª	24/01/2020	2,0833%



5ª	24/02/2020	2,0833%
6ª	24/03/2020	2,0833%
<i>Parcela de Amortização</i>	<i>Data da Amortização</i>	<i>Percentual do Valor Nominal Unitário após a Incorporação da Remuneração a ser Amortizado</i>
7ª	24/07/2020	2,5641%
8ª	24/08/2020	2,5641%
9ª	24/09/2020	2,5641%
10ª	24/10/2020	2,5641%
11ª	24/11/2020	2,5641%
12ª	24/12/2020	2,5641%
13ª	24/01/2021	2,5641%
14ª	24/02/2021	2,5641%
15ª	24/03/2021	2,5641%
16ª	24/04/2021	2,5641%
17ª	24/05/2021	2,5641%
18ª	24/06/2021	2,5641%
19ª	24/07/2021	2,5641%
20ª	24/08/2021	2,5641%
21ª	24/09/2021	2,5641%
22ª	24/10/2021	2,5641%
23ª	24/11/2021	2,5641%
24ª	24/12/2021	2,5641%
25ª	24/01/2022	2,5641%
26ª	24/02/2022	2,5641%
27ª	24/03/2022	2,5641%
28ª	24/04/2022	2,5641%
29ª	24/05/2022	2,5641%
30ª	24/06/2022	2,5641%
31ª	24/07/2022	2,5641%
32ª	24/08/2022	2,5641%
33ª	24/09/2022	2,5641%
34ª	24/10/2022	2,5641%
35ª	24/11/2022	2,5641%
36ª	24/12/2022	2,5641%
37ª	24/01/2023	2,5641%
38ª	24/02/2023	2,5641%
39ª	24/03/2023	2,5641%
40ª	24/04/2023	2,5641%
41ª	24/05/2023	2,5641%
42ª	24/06/2023	2,5641%
43ª	24/07/2023	2,5641%
44ª	24/08/2023	2,5641%
45ª	<i>Data de Vencimento</i>	2,5642%

(...)



4.2.2 Remuneração das Debêntures

4.2.2.1. Cada Debênture fará jus ao recebimento de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over Extra-Grupo ("Taxa DI"), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente de um spread de (i) 2,1000% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis da primeira data de integralização das Debêntures ("Data de Integralização"), inclusive, a 24 de abril de 2020, exclusive, (ii) 2,3046% (dois inteiros e trinta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis de 24 de abril de 2020, inclusive, até a Data de Vencimento ("Remuneração"), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures devido ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros – fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

onde,

FatorDI – produtório das Taxas DI, da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{nDI} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI;



nDI = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro.

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI - Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread - Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde,

spread = 2,1000 ou 2,3046, conforme o caso; e

DP - número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (iv) estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e



(v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento"

(...)

4.2.2.2. O período de capitalização da Remuneração é o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, para o primeiro período de capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior ou na data de incorporação da Remuneração, conforme o caso, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração ou na data de incorporação da Remuneração, conforme o caso correspondente ao período em questão ("Período de Capitalização"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou, ainda, a data em que ocorrer o Vencimento Antecipado das Debêntures."

1.2. As Partes decidem consolidar a Escritura da 1ª Emissão, para refletir os atos acima, conforme consta do Anexo I ao presente Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Salvo se de outra forma definidos neste Aditamento, todos os termos iniciados com letras maiúsculas, no singular ou no plural, conforme o caso, utilizados neste Aditamento possuem os mesmos significados definidos para tais termos da Escritura da 1ª Emissão, conforme venha a ser modificado e/ou complementado de tempos em tempos, sendo transcrita no Anexo I a este Aditamento a versão consolidada da Escritura da 1ª Emissão, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

2.2. A Emitente compromete-se a realizar o registro deste Aditamento (a) na JUCEC, e (b) nos cartórios de registro de títulos e documentos do (i) Município de Goiânia, Estado de Goiás; (ii) Município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (iii) Município de São Paulo, Estado São Paulo.

2.3. A Emitente suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em razão do presente Aditamento, incluindo, mas não se limitando, toda e qualquer despesa de registro do presente Aditamento ou de quaisquer documentos a ele acessórios.



2.4. As Partes obrigam-se a celebrar quaisquer outros documentos ou contratos e, sujeitos aos termos e condições aqui previstos, bem como a praticar todos os atos que forem necessários ou recomendáveis para a conclusão das operações previstas neste Aditamento.

2.5. Este Aditivo é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes, bem como seus eventuais sucessores ou cessionários, ao seu fiel, pontual e integral cumprimento, a qualquer título.

2.6. Caso qualquer das disposições deste Aditivo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.7. As Partes elegem o foro da Capital do Estado de São Paulo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, para dirimir qualquer controvérsia oriunda do presente Aditamento.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente Aditamento, em 9 (nove) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo 05 de junho de 2020.

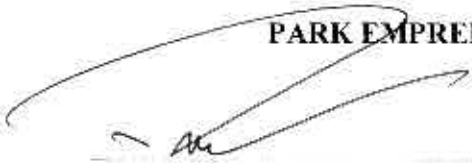
(Restante da página intencionalmente deixado em branco)



Página de assinaturas 1/3 do Terceiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Emissora:

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

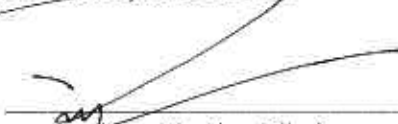

Nome: Carlos Luciano Martins Ribeiro
Cargo: Diretor


Nome: Paulo Roberto de Grammont Goldfeld
Cargo: Diretor

Fiadores:

MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA.


Nome: Carlos Luciano Martins Ribeiro
Cargo: Diretor Vice Presidente


Nome: Luziano Martins Ribeiro
Cargo: Diretor Presidente
P.P.: Carlos Luciano Martins Ribeiro

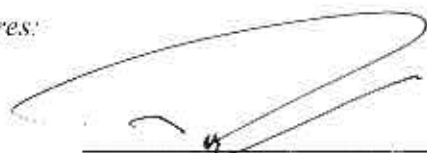
NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA.


Nome: Carlos Luciano Martins Ribeiro
Cargo: Diretor Presidente

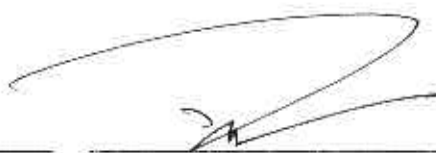


Página de assinaturas 2/3 do Terceiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, Para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Fiadores:



**CARLOS LUCIANO MARTINS
RIBEIRO**



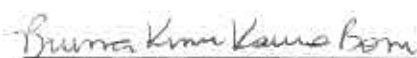
**REGINA CÉLIA MACHADO LISBOA
RIBEIRO**

(Outorga conjugal)

P.P. Carlos Luciano Martins Ribeiro

Agente Fiduciário:

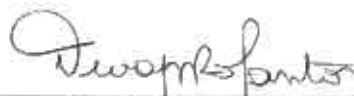
PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:

Cargo:

Bruna Kinukawa Boni
Procuradora



Nome:

Cargo:

Viviane Rodrigues
Diretora



12



Página de assinaturas 3/3 Terceiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Testemunhas:

Luciano Faria de Sousa

Nome: Luciano Faria de Sousa
CPF: 893.931.551-00

Kelly Elias Ramos

Nome: Kelly Elias Ramos
CPF: 962.029.201-49

Dr

Dr

Dr

Dr

Dr



ANEXO I

ESCRITURA CONSOLIDADA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE 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, DA PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado,

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta junto a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74.055-045, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 29.641.242/0001-46 e na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE nº 52300039762 em 28 de março de 2018, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia" ou "Emissora");

e, de outro lado, como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 1ª (primeira) emissão pública de debêntures da Emissora ("Debenturistas" e, individualmente, "Debenturista"),

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada por seu representante legal devidamente autorizado e identificado nas páginas de assinaturas do presente instrumento, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definido), neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

e, ainda, na qualidade de interveniente-garantidores,

MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. Segunda Avenida, Quadra 1-B, Lotes 55/56, Sala 04, Condomínio Cidade Empresarial, Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-605, inscrita no CNPJ sob o nº 06.069.438/0001-02, com Contrato Social arquivado na JUCEG sob o NIRE nº 52.20343386-9, neste ato representada na forma de seu Contrato



Social, por seus sócios administradores, Carlos Luciano Martins Ribeiro, abaixo qualificado, e Luziano Martins Ribeiro, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 36.913 – DGPC/GO e inscrito no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Economia – CPF sob o nº 002.897.011-04, residente e domiciliado na Alameda das Espatódias, Quadra 06, Lote 14, Residencial Aldeia do Vale, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74680-160, conforme abaixo qualificado (“MRP”);

NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 3, nº 170, Sala 001, Quadra 61, Lote 125, Centro, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74023-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01534080/0001-28, com seu Contrato Social registrado na JUCEG sob o NIRE nº 52.20025752.1 em 11 de abril de 1960, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu sócio administrador, Carlos Luciano Martins Ribeiro, conforme abaixo qualificado (“Novo Mundo”); e

CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Regina Célia Machado Lisboa Ribeiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.359.286 SSP/GO, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF”) sob nº 348.505.381/34, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua dos Sombrios, Quadra 6, Lote 7, sem número, Residencial Aldeia do Vale, CEP 74.680-520 (“Sr. Carlos” e em conjunto com a Novo Mundo e a MRP, “Fiadores”);

sendo a Emissora, o Agente Fiduciário e os Fiadores doravante denominados “Partes” e cada um, individualmente, denominado “Parte”;

vêm, por meio desta, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*” (“Escritura de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

CONSIDERANDO QUE a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 19 de setembro de 2018, registrada na JUCEG sob o nº 20180833618 no dia 24 de setembro de 2018, em que foi aprovada a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) debêntures (“Debêntures da 1ª Emissão”), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil



reais) ("1ª Emissão" ou "Oferta"), a qual foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476");

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 1ª Emissão estão descritas no "Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A." ("Escritura da 1ª Emissão");

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto na cláusula 3.9.1, item (i), da Escritura da 1ª Emissão, Renata Torres Goldfeld Peixoto, Jana Torres Goldfeld Moroni, Anna Paula Ferreira Batista Goldfeld Ucker, Anna Cristina Goldfeld Simões, Jan Cunha Goldfeld Filho, Ingrid de Grammont Goldfeld Fernandes, Ignacy Goldfeld, Paulo Roberto de Grammont Goldfeld, Jan Cunha Goldfeld e o Agente Fiduciário, com a interveniência anuência da Emissora, de Jan Cunha Goldfeld, Magali Torres Goldfeld e Hugo Cunha Goldfeld, celebraram em conjunto em 19 de setembro de 2018, o "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" por meio do qual alienaram 6 (seis) imóveis de sua propriedade, todos devidamente descritos e individualizados no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da cidade de Goiânia, conforme descrição a seguir ("Contrato de Alienação Fiduciária" e "Imóveis", respectivamente): (a) **Matrícula nº 1.220**: Um terreno urbano com 360,00m², medindo 30,00m de comprimento, por 12,00m de largura, compreendendo o trecho da projetada Rua 67-A, situada entre os lotes nºs 05 e 06, da quadra 172, e lote nº 03, da quadra 171-A, no Setor Norte-Ferroviário, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (b) **Matrícula nº 1.221**: Lote nº 5-6, quadra 172, à Rua 67, no Setor Norte, Zona Industrial, com área de 1.536,00m², medindo 30,00m de frente para a Avenida Independência, 30,00m de fundos, dividindo com a Rua 67-A, 51,20m pelo lado direito, dividindo com o lote nº 7-8, 51,20m pelo lado esquerdo, dividindo com os lotes nºs 2/4 e 1/3, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (c) **Matrícula nº 48.828**: Lote de terras de nº 1-2-3, da quadra 171-A, situado à Avenida Contorno, esquina com Rua 67-A, no Setor Norte, contendo a área de 2.343,80m², sendo pela Avenida Contorno 11,80m, 7,07m de chanfrado, 11,80m pela linha de fundo, 7,07m de chanfrado, 131,00m pela Rua 67-A e, 141,00m pela linha que divide com a Estrada de Ferro de Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (d) **Matrícula nº 48.829**: Um terreno urbano situado à Rua 67-A, no Setor Norte, contendo a área de 1.153,00m², formada por parte dos lotes nºs 7-8-9-10 e 11, da quadra nº 172 e parte dos lotes de nºs 1 e 2, da quadra nº 171-A, compreendido pelo Trecho da então projetada Rua 67-A citada, sendo pela linha de fundos 12,00m na projeção da linha divisória dos lotes 5-6 e 7-8, da quadra 172; lado direito, 94,00m com lote nº 1-2, da quadra 171-A; e, lado esquerdo, 94,00m com os lotes 7-8 e 9-10-11, da quadra nº 172; e, 12,00m de frente pela Avenida Contorno; mais, o chanfrado do lote 1-2, da quadra 171-A, com 5,00m de frente pela Avenida Contorno; 7,07m de fundos pelo chanfrado do lote nº 1-2, da quadra 171-A; e, 5,00m pela lateral esquerda com terreno de Jan Cunha Goldfeld; mais, o chanfrado do lote 9-10-11, quadra 172, com 5,00m de frente pela Avenida Contorno; 7,07m de fundos pelo chanfrado do lote nº 9-10-11, da quadra 172; e, 5,00m pela lateral direita, com o terreno de Jan Cunha Goldfeld, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (e) **Matrícula nº 48.830**: Lote de Terras de nº 7-8, da quadra nº 172, situado à Rua 67, atual



Avenida Independência, no Setor Norte, contendo a área de 3.276,80m², Zona Industrial, medindo 64,00m de frente pela Rua 67, 64,00m de fundos confrontando com a antiga Rua 67-A, 51,20m, pela linha que divide com o lote nº 9-11; e, 51,20m pela linha que divide com o lote nº 5-6; na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; e (f) **Matrícula nº 48.831**: Lote de Terras de nº 9-10-11, quadra 172, situado à Avenida Independência, Setor Norte, contendo a área de 1.523,50m², medindo 46,20m de frente pela Avenida Contorno; 51,20m pelos fundos com os Lotes 7 e 8; 7,02m de chanfrado, pelo lado direito na linha da projetada Rua 67-A; 25,00m pelo lado direito com a projetada Rua 67-A; e, 25,00m pelo lado esquerdo com a atual Avenida Independência; na cidade de Goiânia, Estado de Goiás;

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto nas cláusulas 1.11, 1.12, 1.13 e 4.1, inciso (xiv) do Contrato de Alienação Fiduciária, em que as partes se obrigaram após a efetiva transferência de titularidade e reemembramento dos Imóveis para a Companhia no âmbito das matrículas dos Imóveis, as obrigações pactuadas no Contrato de Alienação Fiduciária, as partes celebraram o "*Primeiro Termo Aditivo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", em 3 de fevereiro de 2019, para incluir a Companhia como Fiduciante do Contrato de Alienação Fiduciária, e alterar a descrição do imóvel alienado e de sua matrícula, que, após o reemembramento, passou a ser representado pela matrícula 142.696 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás ("*Alienação Fiduciária de Imóvel*" e "*Imóvel*");

CONSIDERANDO QUE para refletir a transferência de titularidade e reemembramento dos Imóveis alienados, as Partes firmaram o "*Primeiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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 da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*", em 03 de fevereiro de 2019 ("*Primeiro Termo Aditivo à Escritura de Emissão*").

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto na cláusula 3.9.1, (ii) da Escritura da 1ª Emissão, o Agente Fiduciário da 1ª Emissão e a Emissora celebraram, em 19 de setembro de 2018, o "*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e de Outras Avenças*" por meio do qual a foram cedidos fiduciariamente (I) 100% (cem por cento) dos recebíveis a seguir listados decorrentes das atividades desenvolvidas no Empreendimento, a saber, o Mega Moda Park Shopping, empreendimento comercial em implantação na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74055-045, incluindo (i) 100% (cem por cento) dos recebíveis locatícios decorrentes da locação das lojas existentes no Empreendimento ("*Lojas*") oriundos da celebração presente e futura de contratos de locação com os respectivos locatários das Lojas ("*Locatários*"), sendo tais contratos, os Locatários e demais características relevantes identificados e descritos no Anexo 2.1 ao presente instrumento, o qual será aditado de tempos em tempos, e (ii) 100% (cem por cento) dos valores pagos a título de cessão de direito de uso - "CDU" ou "luvas" referentes às Lojas (em conjunto, "*Recebíveis*") ("*Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente*", em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóvel, "*Garantias*"); (II) a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos



Fiduciariamente, presentes e futuros, de titularidade da Emissora, sobre todos os valores a serem depositados e que forem mantidos (a) na conta nº 2.373-6, de titularidade da Emissora, aberta na agência 3684 no Banco Administrador, a ser utilizada para o depósito dos aluguéis das Lojas do Empreendimento e a ser utilizada para o depósito dos valores referentes a cessão de direito de uso – CDU ou luvas referentes às Lojas do Empreendimento (“Conta Vinculada de Recebíveis”), as aplicações financeiras feitas com os recursos depositados em tais contas, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundos de tais aplicações e eventuais resgates, observado o disposto na legislação aplicável; e (III) a totalidade dos valores a serem depositados e que forem mantidos na conta nº 2.374-4, de titularidade da Emissora, aberta na agência 3684 no Banco Administrador, a ser utilizada para o depósito dos recursos líquidos decorrentes da integralização das Debêntures, as aplicações financeiras feitas com os recursos depositados em tal conta, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundos de tais aplicações e eventuais resgates (“Conta Vinculada de Liquidação” e, em conjunto com as Contas Vinculadas de Recebíveis, “Contas Vinculadas”, conjuntamente, os “Direitos Creditórios das Contas”), observado o disposto na legislação aplicável (“Contrato de Cessão Fiduciária”, e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, “Contratos de Garantia”); e

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto na cláusula 2.5.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, em que a Emissora deve promover, a cada 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do Contrato, a substituição do Anexo 2.1, mediante aditamento, a fim de refletir os novos direitos creditórios cedidos fiduciariamente, a Emissora realizou o “Primeiro Termo Aditivo do Contrato de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e Outras Avenças” em 27 de setembro de 2019 (“Primeiro Termo Aditivo”);

CONSIDERANDO QUE foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 22 de novembro de 2019 a ser registrada na JUCEG e publicada nos termos do inciso I, do artigo 62 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, a emissão de 47.000 (quarenta e sete mil) de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária com garantia adicional real e fidejussória, da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“Debêntures da 2ª Emissão”), para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, perfazendo o montante total de R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais) (a “2ª Emissão” e, em conjunto com a 1ª Emissão, as “Emissões”);

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 2ª Emissão estão descritas no “Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.” (“Escritura da 2ª Emissão” e, em conjunto com a Escritura da 1ª Emissão, as “Escrituras de Emissão”), celebrada em 26 de novembro de 2019;

CONSIDERANDO QUE nos termos da cláusula 3.9.1, item (i) da Escritura da 2ª Emissão, a Companhia obrigou-se a outorgar em garantia dos Debenturistas da 2ª Emissão a alienação fiduciária do imóvel representado



pela matrícula 142.696 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, de propriedade da Emissora;

CONSIDERANDO QUE nos termos da cláusula 3.9.1, item (ii) da Escritura da 2ª Emissão, a Emissora obrigou-se a outorgar em garantia dos Debenturistas da 2ª Emissão a cessão fiduciária (i) Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente no âmbito da 1ª Emissão; e (ii) todos os Direitos Creditórios das Contas;

CONSIDERANDO QUE as Garantias serão compartilhadas entre os Debenturistas da 1ª Emissão e os Debenturistas da 2ª Emissão, nos termos da Escritura da 1ª Emissão e a Escritura da 2ª Emissão, tendo tal compartilhamento de garantias sido aprovado pelos Debenturistas da 1ª Emissão em assembleia geral de debenturistas realizada em 26 de novembro de 2019;

CONSIDERANDO QUE as Partes, de acordo com as aprovações acima, decidem firmar o presente instrumento.

CLÁUSULA I **AUTORIZAÇÃO**

1.1. Autorizações da Emissora

1.1.1. A presente Escritura e a outorga das garantias previstas na Cláusula 3.9.1, item (ii), pela Emissora, é realizada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 19 de setembro de 2018 ("AGE"), cuja ata será arquivada na JUCEG, na qual foi deliberada a (i) realização da Oferta Restrita (conforme definido abaixo); e (ii) autorização à Diretoria da Emissora para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a esta Escritura, em conformidade com o disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

1.2. Autorizações dos Fiadores

1.2.1. A outorga da garantia fidejussória da Emissão, com expressa renúncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, para garantir o total cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora nos termos e condições desta Escritura, bem como a outorga das garantias previstas na Cláusula 3.9.1., item (i) a seguir, foi aprovada com base nas deliberações da Reunião de Sócios da MRP e da Reunião de Sócios da Novo Mundo, ambas realizadas em 10 de setembro de 2018 ("Reunião de Sócios dos Fiadores"), cujas atas serão arquivadas na JUCEG.



CLÁUSULA II REQUISITOS

A Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A. ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), em série única, para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita" e "Instrução CVM 476", respectivamente), será realizada com observância aos seguintes requisitos:

2.1. Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.1.1. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição pública na CVM, previsto no artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada de tempos em tempos, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, não sendo objeto de protocolo, registro e arquivamento perante a CVM, exceto pelo envio da comunicação sobre o início da Oferta Restrita e a comunicação de seu encerramento à CVM, nos termos dos artigos 7º-A e 8º, respectivamente, da Instrução CVM 476.

2.1.2. Por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, a Oferta Restrita poderá vir a ser registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do parágrafo 2º do artigo 1º do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", atualmente em vigor ("Código ANBIMA"), exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 8º do Código ANBIMA, desde que sejam expedidas diretrizes específicas nesse sentido pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, até o momento do protocolo de comunicação de encerramento da Emissão na CVM.

2.2. Arquivamento e Publicações

2.2.1. As atas da AGE e das Reuniões de Sócios dos Fiadores serão arquivadas na JUCEG. A ata da AGE será publicada no Diário Oficial do Estado de Goiás ("DOEGO") e no jornal Diário da Manhã, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações. As atas das Reuniões de Sócios dos Fiadores serão publicadas no DOEGO e no jornal Diário da Manhã, em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 62 e 289 da Lei das Sociedades por Ações.



2.3. Arquivamento da Escritura na JUCEG

2.3.1. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCEG, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações. A Emissora compromete-se a protocolar a Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos na JUCEG no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de celebração da Escritura de Emissão ou de seus eventuais aditamentos e enviar ao Agente Fiduciário uma via original arquivada dos referidos documentos em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do arquivamento.

2.3.2. Qualquer aditamento à presente Escritura deverá conter, em seu anexo, a versão consolidada dos termos e condições da Escritura, contemplando as alterações realizadas.

2.4. Registro da Garantia Fidejussória

2.4.1. Observado o disposto na Cláusula 3.8 desta Escritura de Emissão, em virtude da Fiança prestada pelos Fiadores por meio deste instrumento, esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão devidamente registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos ("Cartórios de RTD") das circunscrições em que se localizam os domicílios das Partes, quais sejam: (i) Cidades de Goiânia, Estado de Goiás; (ii) Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (iii) Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração dos respectivos documentos, nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("Domicílios de Registro").

2.4.2. A Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 01 (uma) via original desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados nos Cartórios de RTD dos Domicílios de Registro, conforme cláusula 2.4.1 acima, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

2.4.3. Caso a Emissora não providencie os registros previstos no item 2.4.2. acima, o Agente Fiduciário poderá, nos termos do artigo 62, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações, promover os registros acima previstos, devendo a Emissora arcar com todos os respectivos custos e despesas de tais registros. A eventual realização do registro pelo Agente Fiduciário não descaracterizará o inadimplemento de obrigação não pecuniária por parte da Emissora, nos termos da presente Escritura de Emissão.

2.5. Registro das Garantias Reais

2.5.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido adiante), assim como quaisquer aditamentos subsequentes ao referido contrato, deverá ser registrado nos Cartórios de RTD das circunscrições em que se localizam os domicílios das Partes, quais sejam: (i) Cidade de Goiânia, Estado de Goiás; e (ii) Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados de sua celebração.



devendo ser fornecida ao Agente Fiduciário, dentro de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo registro, 01 (uma) via original do instrumento devidamente registrado nos Cartórios de RTD, sendo certo que o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser registrado como condição precedente para subscrição e integralização das Debêntures.

2.5.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido adiante), assim como quaisquer aditamentos subsequentes ao referido instrumento, deverá ser protocolado para registro nos cartórios de registro de imóveis da Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados de sua celebração, devendo ser fornecida ao Agente Fiduciário, dentro de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do registro, cópia da certidão de matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido adiante), comprovando seu efetivo registro, sendo certo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser registrado como condição precedente para subscrição e integralização das Debêntures.

2.6. Depósito para Distribuição Primária e Negociação Secundária

2.6.1. As Debêntures serão depositadas para:

- (a) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão - Segmento Cetip UTM (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e
- (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

2.6.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.6.1. acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme especificado no artigo 9-B da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada pela Instrução 554, de 17 de dezembro de 2014 (respectivamente, “Investidores Qualificados” e “Instrução CVM 539”) nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelo investidor profissional, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, exceção feita às Debêntures subscritas pelo Coordenador em decorrência do exercício de garantia firme de colocação, observando-se ainda o parágrafo único do referido artigo 13 da Instrução CVM 476 e desde que a Emissora esteja em dia com o cumprimento das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.



CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. De acordo com o Estatuto Social da Emissora, seu objeto social é a (i) gestão e administração da propriedade imobiliária e administração de shopping centers; (ii) aluguel de imóveis próprios; (iii) incorporação de empreendimentos imobiliários; (iv) compra e venda de bens imóveis; (v) loteamento de imóveis próprios; (vi) administração de estacionamentos de veículos em imóveis próprios e de terceiros; e (vii) serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A Emissão objeto da presente Escritura de Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão pública de Debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da Emissão é de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo).

3.4. Número de Séries

3.4.1. A Emissão será realizada em série única.

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Os recursos líquidos captados por meio da Oferta Restrita serão destinados 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").

3.5.2. Os recursos líquidos decorrentes da integralização das Debêntures serão depositados em conta nº 2.374-4, de titularidade da Companhia, aberta na agência 3684 do Banco Bradesco S.A., aberta exclusivamente para este fim e cedida fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário ("Conta Vinculada de Liquidação"), sendo os recursos liberados mediante solicitação do Agente Fiduciário e posterior autorização ao Banco Bradesco S.A., instituição financeira contratada para atuar como fiel depositária e administradora de todos os recursos a serem mantidos nas Contas Vinculadas (conforme abaixo definidas), nos termos do Contrato de



Prestação de Serviços de Depositário celebrado entre a Companhia e o Banco Administrador (*"Contrato de Administração de Contas"* e *"Banco Administrador"*, respectivamente), conforme conclusão das etapas de construção do Empreendimento em medição a ser realizada através de laudo pela Engebanc Consultoria e Engenharia Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Agostinho Cantu, nº 190, Butantã, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.331.228/0001-11 (*"Engebanc"* e *"Laudo de Avaliação"*, respectivamente).

3.5.3. Os Debenturistas e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Emissora o envio de declaração da utilização de recursos conforme prevista na Cláusula 3.5.1 acima, acompanhada do Laudo de Avaliação, obrigando-se a Emissora a fornecer referida declaração, acompanhada do referido Laudo de Avaliação aos Debenturistas e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, em até 05 (cinco) Dias Úteis, contados da solicitação.

3.6. Colocação e Procedimento de Distribuição

3.6.1. As Debêntures serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, no montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais), com a intermediação do Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 (*"Bradesco BBI"* ou *"Coordenador Líder"*), nos termos do *"Instrumento Particular de Coordenação e Colocação de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A."* (*"Contrato de Colocação"*).

3.6.1.1. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2, acima, as Debêntures serão subscritas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta Restrita, conforme disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476, e integralizadas a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta Restrita, observado o disposto nos artigos 7-A e 8º, Parágrafo 2º da Instrução CVM nº 476.

3.6.2. O plano de distribuição das Debêntures seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, conforme previsto no Contrato de Colocação. Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais (conforme definidos abaixo), sendo possível a subscrição ou aquisição de Debêntures por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.6.2.1. Nos termos da Instrução CVM 476 e para fins da Oferta Restrita, serão considerados (i) *"Investidores Qualificados"* aqueles investidores referidos no artigo 9º-B da Instrução da CVM 539; e (ii) *"Investidores Profissionais"* aqueles investidores referidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM 539, sendo



certo que, nos termos do artigo 9º-C da Instrução CVM 539, os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.

3.6.2.2. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Profissional assinará declaração atestando que efetuou sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora e atestando sua condição de Investidor Profissional, de acordo com o artigo 7º da Instrução CVM 476/09 e o Anexo 9-A da Instrução CVM nº 539/13, e que está ciente e declara, dentre outros e conforme aplicável: (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM e ANBIMA; e (ii) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura de Emissão, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

3.6.3. As Partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

3.6.4. A Emissora obriga-se a: (a) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta Restrita a qualquer Investidor Profissional, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (b) informar ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta Restrita, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais investidores neste período.

3.6.5. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta Restrita, independentemente da ordem cronológica, sendo que o Coordenador Líder, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizará o plano de distribuição nos termos da Instrução CVM 476, tendo como público alvo Investidores Profissionais apenas, observado ainda o disposto no artigo 4º da Instrução CVM 476.

3.6.6. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Profissionais interessados em adquirir as Debêntures.

3.6.7. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora.

3.6.8. A distribuição das Debêntures deverá ser efetuada dentro do prazo de distribuição e conforme os procedimentos estabelecidos pela Instrução CVM 476, pela B3, pelo Contrato de Colocação e por esta Escritura de Emissão.





10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Giovanni Cury Ramos Faria e Silva

Rua XV de Novembro, 251 - 2º andar - centro

Tel.: (XX11) 3115-0282 - Email: 10rtd@10rtd.com.br - Site: www.10rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.201.997 de 08/07/2020

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo 77 (setenta e sete) páginas, foi apresentado em 06/07/2020, o qual foi protocolado sob nº 2.204.111, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 2.201.997 e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 no Livro de Registro B deste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 08 de julho de 2020

Rubens Fernandes da Rocha
Escrevente Autorizado

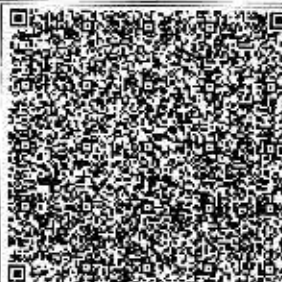
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 438,94	R\$ 125,14	R\$ 85,64	R\$ 23,05	R\$ 30,45
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 21,40	R\$ 9,20	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 733,82



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

10181080064812160



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1111464TIBF000033521AD20F



TERCEIRO TERMO ADITIVO E CONSOLIDAÇÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE 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, DA PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

entre

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.
como Emissora;

**MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA.,
NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA., E
SR. CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO**
como Fiadores

e

**PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

representando a comunhão dos titulares das Debêntures objeto da presente emissão

Datado de
05 de junho de 2020



Minuta para discussão

TERCEIRO TERMO ADITIVO E CONSOLIDAÇÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE 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, DA PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado,

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta junto a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74.055-045, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 29.641.242/0001-46 e na Junta Comercial do Estado de Goiás ("**JUCEG**") sob o NIRE nº 52300039762 em 28 de março de 2018, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Companhia**" ou "**Emissora**");

e, de outro lado, como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 1ª (primeira) emissão pública de debêntures da Emissora ("**Debenturistas**" e, individualmente, "**Debenturista**").

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada por seu representante legal devidamente autorizado e identificado nas páginas de assinaturas do presente instrumento, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definido), neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Agente Fiduciário**");

e, ainda, na qualidade de interveniente-garantidores.

MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. Segunda Avenida, Quadra 1-B, Lotes 55/56, Sala 04, Condomínio Cidade Empresarial, Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-605, inscrita no CNPJ sob o nº 06.069.438/0001-02, com Contrato Social arquivado na JUCEG sob o NIRE nº 52.20343386-9, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus sócios administradores, Carlos Luciano Martins Ribeiro, abaixo qualificado, e Luziano Martins Ribeiro, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 36.913 – DGPC/GO e inscrito no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Economia – CPF sob o nº 002.897.011-04, residente e domiciliado na Alameda das Espatódias, Quadra 06, Lote 14, Residencial Aldeia do Vale, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74680-160, conforme abaixo qualificado ("**MRP**");



NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 3, nº 170, Sala 001, Quadra 61, Lote 125, Centro, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74023-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01534080/0001-28, com seu Contrato Social registrado na JUCEG sob o NIRE nº 52.20025752.1 em 11 de abril de 1960, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu sócio administrador, Carlos Luciano Martins Ribeiro, conforme abaixo qualificado ("Novo Mundo") e

CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Regina Célia Machado Lisboa Ribeiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.359.286 SSP/GO, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF") sob nº 348.505.381/34, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua dos Sombrieiros, Quadra 6, Lote 7, sem número, Residencial Aldeia do Vale, CEP 74.680-520 ("Sr. Carlos" e em conjunto com a Novo Mundo e a MRP, "Fiadores");

sendo a Emissora, o Agente Fiduciário e os Fiadores doravante denominados "Partes" e cada um, individualmente, denominado "Parte";

vêm, por meio desta, firmar o presente "*Terceiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*" ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

CONSIDERANDO QUE a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 19 de setembro de 2018, registrada na JUCEG sob o nº 20180833618 no dia 24 de setembro de 2018, em que foi aprovada a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) debêntures ("Debêntures da 1ª Emissão"), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais) ("1ª Emissão" ou "Oferta"), a qual foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476");

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 1ª Emissão estão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A. ("Escritura de Emissão").

CONSIDERANDO QUE as Partes celebraram, em 11 de fevereiro de 2019 e 11 de dezembro de 2019, respectivamente, o primeiro e o segundo aditamento à Escritura ("Primeiro e Segundo Aditamentos"):

CONSIDERANDO QUE os Debenturistas detentores de 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação emitidas nos termos da Escritura de Emissão, aprovaram na Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 06 de maio de 2020, entre outros pontos, ("AGD") a:

- (a) alteração do cronograma de pagamento da Remuneração das Debêntures;
- (b) alteração das datas de Amortização das Debêntures;
- (c) alteração da Remuneração das Debêntures;
- (d) incorporação da Remuneração ao saldo do Valor Nominal Unitário em 06 de maio de 2020; e
- (e) 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 do aditamento à Escritura de Emissão até o dia 06 de junho de 2020.

CONSIDERANDO QUE as Partes, de acordo com as aprovações acima, decidem aditar o presente instrumento;

RESOLVEM as Partes firmar o presente Aditamento que se regerá pelas cláusulas e condições pactuadas a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA
DO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO

1.1. As Partes decidem alterar as cláusulas 4.3.1, 4.4.1, 4.2.2.1 e 4.2.2.2 da Escritura da 1ª Emissão, passando a contemplar a seguinte redação:



4.3. Pagamento da Remuneração das Debêntures

4.3.1 Os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de outubro de 2018 e os demais conforme datas estipuladas na tabela abaixo, devendo o último pagamento ocorrer na Data de Vencimento das Debêntures, sem prejuízo de eventual pagamento antecipado das Debêntures (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

Data de Pagamento da Remuneração
24/10/2018
24/11/2018
24/12/2018
24/01/2019
24/02/2019
24/03/2019
24/04/2019
24/05/2019
24/06/2019
24/07/2019
24/08/2019
24/09/2019
24/10/2019
24/11/2019
24/12/2019
24/01/2020
24/02/2020
24/03/2020

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

24/03/2022
24/04/2022
24/05/2022
24/06/2022
24/07/2022
24/08/2022
24/09/2022
24/10/2022
24/11/2022
24/12/2022
24/01/2023
24/02/2023
24/03/2023
24/04/2023
24/05/2023
24/06/2023
24/07/2023
24/08/2023
Data de Vencimento

(...)

4.4. Amortização

4.4.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, observado o prazo de carência de 12 (doze) meses contados a partir da Data de Emissão, nos percentuais e datas estipuladas na tabela abaixo (cada uma dessas datas, uma "Data de Amortização"):

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário a ser Amortizado
1ª	24/10/2019	2,0833%
2ª	24/11/2019	2,0833%
3ª	24/12/2019	2,0833%
4ª	24/01/2020	2,0833%



5ª	24/02/2020	2,0833%
6ª	24/03/2020	2,0833%
<i>Parcela de Amortização</i>	<i>Data da Amortização</i>	<i>Percentual do Valor Nominal Unitário após a Incorporação da Remuneração a ser Amortizado</i>
7ª	24/07/2020	2,5641%
8ª	24/08/2020	2,5641%
9ª	24/09/2020	2,5641%
10ª	24/10/2020	2,5641%
11ª	24/11/2020	2,5641%
12ª	24/12/2020	2,5641%
13ª	24/01/2021	2,5641%
14ª	24/02/2021	2,5641%
15ª	24/03/2021	2,5641%
16ª	24/04/2021	2,5641%
17ª	24/05/2021	2,5641%
18ª	24/06/2021	2,5641%
19ª	24/07/2021	2,5641%
20ª	24/08/2021	2,5641%
21ª	24/09/2021	2,5641%
22ª	24/10/2021	2,5641%
23ª	24/11/2021	2,5641%
24ª	24/12/2021	2,5641%
25ª	24/01/2022	2,5641%
26ª	24/02/2022	2,5641%
27ª	24/03/2022	2,5641%
28ª	24/04/2022	2,5641%
29ª	24/05/2022	2,5641%
30ª	24/06/2022	2,5641%
31ª	24/07/2022	2,5641%
32ª	24/08/2022	2,5641%
33ª	24/09/2022	2,5641%
34ª	24/10/2022	2,5641%
35ª	24/11/2022	2,5641%
36ª	24/12/2022	2,5641%
37ª	24/01/2023	2,5641%
38ª	24/02/2023	2,5641%
39ª	24/03/2023	2,5641%
40ª	24/04/2023	2,5641%
41ª	24/05/2023	2,5641%
42ª	24/06/2023	2,5641%
43ª	24/07/2023	2,5641%
44ª	24/08/2023	2,5641%
45ª	<i>Data de Vencimento</i>	2,5642%

(...)



4.2.2 Remuneração das Debêntures

4.2.2.1. Cada Debênture fará jus ao recebimento de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over Extra-Grupo ("Taxa DI"), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente de um spread de (i) 2,1000% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis da primeira data de integralização das Debêntures ("Data de Integralização"), inclusive, a 24 de abril de 2020, exclusive, (ii) 2,3046% (dois inteiros e trinta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis de 24 de abril de 2020, inclusive, até a Data de Vencimento ("Remuneração"), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures devido ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros – fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

onde,

FatorDI – produtório das Taxas DI, da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{nDI} [1 + (TDI_k)]$$

onde;

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI;



nDI = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro.

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI - Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread - Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde,

spread = 2,1000 ou 2,3046, conforme o caso; e

DP - número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (iv) estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e



(v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento”

(...)

4.2.2.2. O período de capitalização da Remuneração é o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, para o primeiro período de capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior ou na data de incorporação da Remuneração, conforme o caso, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração ou na data de incorporação da Remuneração, conforme o caso correspondente ao período em questão (“Período de Capitalização”). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou, ainda, a data em que ocorrer o Vencimento Antecipado das Debêntures.”

1.2. As Partes decidem consolidar a Escritura da 1ª Emissão, para refletir os atos acima, conforme consta do Anexo I ao presente Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Salvo se de outra forma definidos neste Aditamento, todos os termos iniciados com letras maiúsculas, no singular ou no plural, conforme o caso, utilizados neste Aditamento possuem os mesmos significados definidos para tais termos da Escritura da 1ª Emissão, conforme venha a ser modificado e/ou complementado de tempos em tempos, sendo transcrita no Anexo I a este Aditamento a versão consolidada da Escritura da 1ª Emissão, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

2.2. A Emitente compromete-se a realizar o registro deste Aditamento (a) na JUCEG, e (b) nos cartórios de registro de títulos e documentos do (i) Município de Goiânia, Estado de Goiás; (ii) Município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (iii) Município de São Paulo, Estado São Paulo.

2.3. A Emitente suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em razão do presente Aditamento, incluindo, mas não se limitando, toda e qualquer despesa de registro do presente Aditamento ou de quaisquer documentos a ele acessórios.



2.4. As Partes obrigam-se a celebrar quaisquer outros documentos ou contratos e, sujeitos aos termos e condições aqui previstos, bem como a praticar todos os atos que forem necessários ou recomendáveis para a conclusão das operações previstas neste Aditamento.

2.5. Este Aditivo é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes, bem como seus eventuais sucessores ou cessionários, ao seu fiel, pontual e integral cumprimento, a qualquer título.

2.6. Caso qualquer das disposições deste Aditivo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.7. As Partes elegem o foro da Capital do Estado de São Paulo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, para dirimir qualquer controvérsia oriunda do presente Aditamento.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente Aditamento, em 9 (nove) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo 05 de junho de 2020.

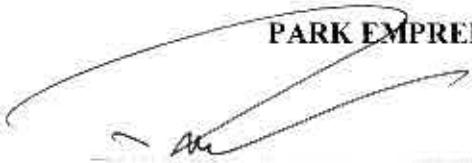
(Restante da página intencionalmente deixado em branco)



Página de assinaturas 1/3 do Terceiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Emissora:

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

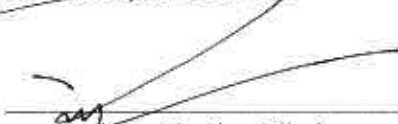

Nome: Carlos Luciano Martins Ribeiro
Cargo: Diretor


Nome: Paulo Roberto de Grammont Goldfeld
Cargo: Diretor

Fiadores:

MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA.


Nome: Carlos Luciano Martins Ribeiro
Cargo: Diretor Vice Presidente


Nome: Luziano Martins Ribeiro
Cargo: Diretor Presidente
P.P.: Carlos Luciano Martins Ribeiro

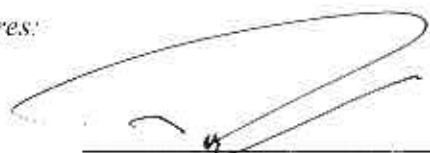
NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA.


Nome: Carlos Luciano Martins Ribeiro
Cargo: Diretor Presidente

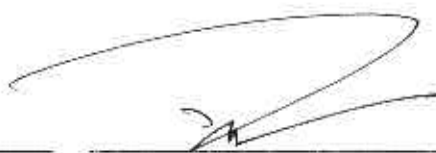


Página de assinaturas 2/3 do Terceiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, Para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Fiadores:



**CARLOS LUCIANO MARTINS
RIBEIRO**



**REGINA CÉLIA MACHADO LISBOA
RIBEIRO**

(Outorga conjugal)

P.P. Carlos Luciano Martins Ribeiro

Agente Fiduciário:

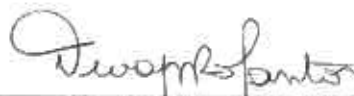
PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:

Cargo:

Bruna Kinukawa Boni
Procuradora



Nome:

Cargo:

Viviane Rodrigues
Diretora



12



Página de assinaturas 3/3 Terceiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Testemunhas:

Luciano Faria de Sousa

Nome: Luciano Faria de Sousa
CPF: 893.931.551-00

Kelly Elias Ramos

Nome: Kelly Elias Ramos
CPF: 962.029.201-49

Dr

Dr

Dr

Dr

Dr



ANEXO I

ESCRITURA CONSOLIDADA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE 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, DA PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado,

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta junto a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74.055-045, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 29.641.242/0001-46 e na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE nº 52300039762 em 28 de março de 2018, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia" ou "Emissora");

e, de outro lado, como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 1ª (primeira) emissão pública de debêntures da Emissora ("Debenturistas" e, individualmente, "Debenturista"),

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada por seu representante legal devidamente autorizado e identificado nas páginas de assinaturas do presente instrumento, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definido), neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

e, ainda, na qualidade de interveniente-garantidores,

MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. Segunda Avenida, Quadra 1-B, Lotes 55/56, Sala 04, Condomínio Cidade Empresarial, Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-605, inscrita no CNPJ sob o nº 06.069.438/0001-02, com Contrato Social arquivado na JUCEG sob o NIRE nº 52.20343386-9, neste ato representada na forma de seu Contrato



Social, por seus sócios administradores, Carlos Luciano Martins Ribeiro, abaixo qualificado, e Luziano Martins Ribeiro, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 36.913 – DGPC/GO e inscrito no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Economia – CPF sob o nº 002.897.011-04, residente e domiciliado na Alameda das Espatódias, Quadra 06, Lote 14, Residencial Aldeia do Vale, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74680-160, conforme abaixo qualificado (“MRP”);

NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 3, nº 170, Sala 001, Quadra 61, Lote 125, Centro, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74023-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01534080/0001-28, com seu Contrato Social registrado na JUCEG sob o NIRE nº 52.20025752.1 em 11 de abril de 1960, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu sócio administrador, Carlos Luciano Martins Ribeiro, conforme abaixo qualificado (“Novo Mundo”); e

CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Regina Célia Machado Lisboa Ribeiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.359.286 SSP/GO, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF”) sob nº 348.505.381/34, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua dos Sombrios, Quadra 6, Lote 7, sem número, Residencial Aldeia do Vale, CEP 74.680-520 (“Sr. Carlos” e em conjunto com a Novo Mundo e a MRP, “Fiadores”);

sendo a Emissora, o Agente Fiduciário e os Fiadores doravante denominados “Partes” e cada um, individualmente, denominado “Parte”;

vêm, por meio desta, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*” (“Escritura de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

CONSIDERANDO QUE a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 19 de setembro de 2018, registrada na JUCEG sob o nº 20180833618 no dia 24 de setembro de 2018, em que foi aprovada a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) debêntures (“Debêntures da 1ª Emissão”), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil



reais) ("1ª Emissão" ou "Oferta"), a qual foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476");

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 1ª Emissão estão descritas no "Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A." ("Escritura da 1ª Emissão");

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto na cláusula 3.9.1, item (i), da Escritura da 1ª Emissão, Renata Torres Goldfeld Peixoto, Jana Torres Goldfeld Moroni, Anna Paula Ferreira Batista Goldfeld Ucker, Anna Cristina Goldfeld Simões, Jan Cunha Goldfeld Filho, Ingrid de Grammont Goldfeld Fernandes, Ignacy Goldfeld, Paulo Roberto de Grammont Goldfeld, Jan Cunha Goldfeld e o Agente Fiduciário, com a interveniência anuência da Emissora, de Jan Cunha Goldfeld, Magali Torres Goldfeld e Hugo Cunha Goldfeld, celebraram em conjunto em 19 de setembro de 2018, o "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" por meio do qual alienaram 6 (seis) imóveis de sua propriedade, todos devidamente descritos e individualizados no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da cidade de Goiânia, conforme descrição a seguir ("Contrato de Alienação Fiduciária" e "Imóveis", respectivamente): (a) **Matrícula nº 1.220**: Um terreno urbano com 360,00m², medindo 30,00m de comprimento, por 12,00m de largura, compreendendo o trecho da projetada Rua 67-A, situada entre os lotes nºs 05 e 06, da quadra 172, e lote nº 03, da quadra 171-A, no Setor Norte-Ferroviário, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (b) **Matrícula nº 1.221**: Lote nº 5-6, quadra 172, à Rua 67, no Setor Norte, Zona Industrial, com área de 1.536,00m², medindo 30,00m de frente para a Avenida Independência, 30,00m de fundos, dividindo com a Rua 67-A, 51,20m pelo lado direito, dividindo com o lote nº 7-8, 51,20m pelo lado esquerdo, dividindo com os lotes nºs 2/4 e 1/3, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (c) **Matrícula nº 48.828**: Lote de terras de nº 1-2-3, da quadra 171-A, situado à Avenida Contorno, esquina com Rua 67-A, no Setor Norte, contendo a área de 2.343,80m², sendo pela Avenida Contorno 11,80m, 7,07m de chanfrado, 11,80m pela linha de fundo, 7,07m de chanfrado, 131,00m pela Rua 67-A e, 141,00m pela linha que divide com a Estrada de Ferro de Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (d) **Matrícula nº 48.829**: Um terreno urbano situado à Rua 67-A, no Setor Norte, contendo a área de 1.153,00m², formada por parte dos lotes nºs 7-8-9-10 e 11, da quadra nº 172 e parte dos lotes de nºs 1 e 2, da quadra nº 171-A, compreendido pelo Trecho da então projetada Rua 67-A citada, sendo pela linha de fundos 12,00m na projeção da linha divisória dos lotes 5-6 e 7-8, da quadra 172; lado direito, 94,00m com lote nº 1-2, da quadra 171-A; e, lado esquerdo, 94,00m com os lotes 7-8 e 9-10-11, da quadra nº 172; e, 12,00m de frente pela Avenida Contorno; mais, o chanfrado do lote 1-2, da quadra 171-A, com 5,00m de frente pela Avenida Contorno; 7,07m de fundos pelo chanfrado do lote nº 1-2, da quadra 171-A; e, 5,00m pela lateral esquerda com terreno de Jan Cunha Goldfeld; mais, o chanfrado do lote 9-10-11, quadra 172, com 5,00m de frente pela Avenida Contorno; 7,07m de fundos pelo chanfrado do lote nº 9-10-11, da quadra 172; e, 5,00m pela lateral direita, com o terreno de Jan Cunha Goldfeld, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (e) **Matrícula nº 48.830**: Lote de Terras de nº 7-8, da quadra nº 172, situado à Rua 67, atual



Avenida Independência, no Setor Norte, contendo a área de 3.276,80m², Zona Industrial, medindo 64,00m de frente pela Rua 67, 64,00m de fundos confrontando com a antiga Rua 67-A, 51,20m, pela linha que divide com o lote nº 9-11; e, 51,20m pela linha que divide com o lote nº 5-6; na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; e (f) **Matrícula nº 48.831**: Lote de Terras de nº 9-10-11, quadra 172, situado à Avenida Independência, Setor Norte, contendo a área de 1.523,50m², medindo 46,20m de frente pela Avenida Contorno; 51,20m pelos fundos com os Lotes 7 e 8; 7,02m de chanfrado, pelo lado direito na linha da projetada Rua 67-A; 25,00m pelo lado direito com a projetada Rua 67-A; e, 25,00m pelo lado esquerdo com a atual Avenida Independência; na cidade de Goiânia, Estado de Goiás;

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto nas cláusulas 1.11, 1.12, 1.13 e 4.1, inciso (xiv) do Contrato de Alienação Fiduciária, em que as partes se obrigaram após a efetiva transferência de titularidade e reemembramento dos Imóveis para a Companhia no âmbito das matrículas dos Imóveis, as obrigações pactuadas no Contrato de Alienação Fiduciária, as partes celebraram o "*Primeiro Termo Aditivo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", em 3 de fevereiro de 2019, para incluir a Companhia como Fiduciante do Contrato de Alienação Fiduciária, e alterar a descrição do imóvel alienado e de sua matrícula, que, após o reemembramento, passou a ser representado pela matrícula 142.696 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás ("*Alienação Fiduciária de Imóvel*" e "*Imóvel*");

CONSIDERANDO QUE para refletir a transferência de titularidade e reemembramento dos Imóveis alienados, as Partes firmaram o "*Primeiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de 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 da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*", em 03 de fevereiro de 2019 ("*Primeiro Termo Aditivo à Escritura de Emissão*").

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto na cláusula 3.9.1, (ii) da Escritura da 1ª Emissão, o Agente Fiduciário da 1ª Emissão e a Emissora celebraram, em 19 de setembro de 2018, o "*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e de Outras Avenças*" por meio do qual a foram cedidos fiduciariamente (I) 100% (cem por cento) dos recebíveis a seguir listados decorrentes das atividades desenvolvidas no Empreendimento, a saber, o Mega Moda Park Shopping, empreendimento comercial em implantação na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74055-045, incluindo (i) 100% (cem por cento) dos recebíveis locatícios decorrentes da locação das lojas existentes no Empreendimento ("*Lojas*") oriundos da celebração presente e futura de contratos de locação com os respectivos locatários das Lojas ("*Locatários*"), sendo tais contratos, os Locatários e demais características relevantes identificados e descritos no Anexo 2.1 ao presente instrumento, o qual será aditado de tempos em tempos, e (ii) 100% (cem por cento) dos valores pagos a título de cessão de direito de uso - "CDU" ou "luvas" referentes às Lojas (em conjunto, "*Recebíveis*") ("*Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente*", em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóvel, "*Garantias*"); (II) a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos



Fiduciariamente, presentes e futuros, de titularidade da Emissora, sobre todos os valores a serem depositados e que forem mantidos (a) na conta nº 2.373-6, de titularidade da Emissora, aberta na agência 3684 no Banco Administrador, a ser utilizada para o depósito dos aluguéis das Lojas do Empreendimento e a ser utilizada para o depósito dos valores referentes a cessão de direito de uso – CDU ou luvas referentes às Lojas do Empreendimento (“Conta Vinculada de Recebíveis”), as aplicações financeiras feitas com os recursos depositados em tais contas, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundos de tais aplicações e eventuais resgates, observado o disposto na legislação aplicável; e (III) a totalidade dos valores a serem depositados e que forem mantidos na conta nº 2.374-4, de titularidade da Emissora, aberta na agência 3684 no Banco Administrador, a ser utilizada para o depósito dos recursos líquidos decorrentes da integralização das Debêntures, as aplicações financeiras feitas com os recursos depositados em tal conta, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundos de tais aplicações e eventuais resgates (“Conta Vinculada de Liquidação” e, em conjunto com as Contas Vinculadas de Recebíveis, “Contas Vinculadas”, conjuntamente, os “Direitos Creditórios das Contas”), observado o disposto na legislação aplicável (“Contrato de Cessão Fiduciária”, e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, “Contratos de Garantia”); e

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto na cláusula 2.5.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, em que a Emissora deve promover, a cada 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do Contrato, a substituição do Anexo 2.1, mediante aditamento, a fim de refletir os novos direitos creditórios cedidos fiduciariamente, a Emissora realizou o “Primeiro Termo Aditivo do Contrato de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e Outras Avenças” em 27 de setembro de 2019 (“Primeiro Termo Aditivo”);

CONSIDERANDO QUE foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 22 de novembro de 2019 a ser registrada na JUCEG e publicada nos termos do inciso I, do artigo 62 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, a emissão de 47.000 (quarenta e sete mil) de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária com garantia adicional real e fidejussória, da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“Debêntures da 2ª Emissão”), para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, perfazendo o montante total de R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais) (a “2ª Emissão” e, em conjunto com a 1ª Emissão, as “Emissões”);

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 2ª Emissão estão descritas no “Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.” (“Escritura da 2ª Emissão” e, em conjunto com a Escritura da 1ª Emissão, as “Escrituras de Emissão”), celebrada em 26 de novembro de 2019;

CONSIDERANDO QUE nos termos da cláusula 3.9.1, item (i) da Escritura da 2ª Emissão, a Companhia obrigou-se a outorgar em garantia dos Debenturistas da 2ª Emissão a alienação fiduciária do imóvel representado



pela matrícula 142.696 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, de propriedade da Emissora;

CONSIDERANDO QUE nos termos da cláusula 3.9.1, item (ii) da Escritura da 2ª Emissão, a Emissora obrigou-se a outorgar em garantia dos Debenturistas da 2ª Emissão a cessão fiduciária (i) Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente no âmbito da 1ª Emissão; e (ii) todos os Direitos Creditórios das Contas;

CONSIDERANDO QUE as Garantias serão compartilhadas entre os Debenturistas da 1ª Emissão e os Debenturistas da 2ª Emissão, nos termos da Escritura da 1ª Emissão e a Escritura da 2ª Emissão, tendo tal compartilhamento de garantias sido aprovado pelos Debenturistas da 1ª Emissão em assembleia geral de debenturistas realizada em 26 de novembro de 2019;

CONSIDERANDO QUE as Partes, de acordo com as aprovações acima, decidem firmar o presente instrumento.

CLÁUSULA I **AUTORIZAÇÃO**

1.1. Autorizações da Emissora

1.1.1. A presente Escritura e a outorga das garantias previstas na Cláusula 3.9.1, item (ii), pela Emissora, é realizada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 19 de setembro de 2018 ("AGE"), cuja ata será arquivada na JUCEG, na qual foi deliberada a (i) realização da Oferta Restrita (conforme definido abaixo); e (ii) autorização à Diretoria da Emissora para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a esta Escritura, em conformidade com o disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

1.2. Autorizações dos Fiadores

1.2.1. A outorga da garantia fidejussória da Emissão, com expressa renúncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, para garantir o total cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora nos termos e condições desta Escritura, bem como a outorga das garantias previstas na Cláusula 3.9.1., item (i) a seguir, foi aprovada com base nas deliberações da Reunião de Sócios da MRP e da Reunião de Sócios da Novo Mundo, ambas realizadas em 10 de setembro de 2018 ("Reunião de Sócios dos Fiadores"), cujas atas serão arquivadas na JUCEG.



CLÁUSULA II REQUISITOS

A Primeira Emissão de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A. ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), em série única, para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita" e "Instrução CVM 476", respectivamente), será realizada com observância aos seguintes requisitos:

2.1. Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.1.1. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição pública na CVM, previsto no artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada de tempos em tempos, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, não sendo objeto de protocolo, registro e arquivamento perante a CVM, exceto pelo envio da comunicação sobre o início da Oferta Restrita e a comunicação de seu encerramento à CVM, nos termos dos artigos 7º-A e 8º, respectivamente, da Instrução CVM 476.

2.1.2. Por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, a Oferta Restrita poderá vir a ser registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do parágrafo 2º do artigo 1º do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", atualmente em vigor ("Código ANBIMA"), exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 8º do Código ANBIMA, desde que sejam expedidas diretrizes específicas nesse sentido pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, até o momento do protocolo de comunicação de encerramento da Emissão na CVM.

2.2. Arquivamento e Publicações

2.2.1. As atas da AGE e das Reuniões de Sócios dos Fiadores serão arquivadas na JUCEG. A ata da AGE será publicada no Diário Oficial do Estado de Goiás ("DOEGO") e no jornal Diário da Manhã, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações. As atas das Reuniões de Sócios dos Fiadores serão publicadas no DOEGO e no jornal Diário da Manhã, em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 62 e 289 da Lei das Sociedades por Ações.



2.3. Arquivamento da Escritura na JUCEG

2.3.1. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCEG, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações. A Emissora compromete-se a protocolar a Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos na JUCEG no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de celebração da Escritura de Emissão ou de seus eventuais aditamentos e enviar ao Agente Fiduciário uma via original arquivada dos referidos documentos em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do arquivamento.

2.3.2. Qualquer aditamento à presente Escritura deverá conter, em seu anexo, a versão consolidada dos termos e condições da Escritura, contemplando as alterações realizadas.

2.4. Registro da Garantia Fidejussória

2.4.1. Observado o disposto na Cláusula 3.8 desta Escritura de Emissão, em virtude da Fiança prestada pelos Fiadores por meio deste instrumento, esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão devidamente registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos ("Cartórios de RTD") das circunscrições em que se localizam os domicílios das Partes, quais sejam: (i) Cidades de Goiânia, Estado de Goiás; (ii) Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (iii) Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração dos respectivos documentos, nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("Domicílios de Registro").

2.4.2. A Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 01 (uma) via original desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados nos Cartórios de RTD dos Domicílios de Registro, conforme cláusula 2.4.1 acima, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

2.4.3. Caso a Emissora não providencie os registros previstos no item 2.4.2. acima, o Agente Fiduciário poderá, nos termos do artigo 62, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações, promover os registros acima previstos, devendo a Emissora arcar com todos os respectivos custos e despesas de tais registros. A eventual realização do registro pelo Agente Fiduciário não descaracterizará o inadimplemento de obrigação não pecuniária por parte da Emissora, nos termos da presente Escritura de Emissão.

2.5. Registro das Garantias Reais

2.5.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido adiante), assim como quaisquer aditamentos subsequentes ao referido contrato, deverá ser registrado nos Cartórios de RTD das circunscrições em que se localizam os domicílios das Partes, quais sejam: (i) Cidade de Goiânia, Estado de Goiás; e (ii) Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados de sua celebração.



devendo ser fornecida ao Agente Fiduciário, dentro de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo registro, 01 (uma) via original do instrumento devidamente registrado nos Cartórios de RTD, sendo certo que o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser registrado como condição precedente para subscrição e integralização das Debêntures.

2.5.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido adiante), assim como quaisquer aditamentos subsequentes ao referido instrumento, deverá ser protocolado para registro nos cartórios de registro de imóveis da Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados de sua celebração, devendo ser fornecida ao Agente Fiduciário, dentro de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do registro, cópia da certidão de matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido adiante), comprovando seu efetivo registro, sendo certo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser registrado como condição precedente para subscrição e integralização das Debêntures.

2.6. Depósito para Distribuição Primária e Negociação Secundária

2.6.1. As Debêntures serão depositadas para:

- (a) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão - Segmento Cetip UTM (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e
- (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

2.6.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.6.1. acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme especificado no artigo 9-B da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada pela Instrução 554, de 17 de dezembro de 2014 (respectivamente, “Investidores Qualificados” e “Instrução CVM 539”) nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelo investidor profissional, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, exceção feita às Debêntures subscritas pelo Coordenador em decorrência do exercício de garantia firme de colocação, observando-se ainda o parágrafo único do referido artigo 13 da Instrução CVM 476 e desde que a Emissora esteja em dia com o cumprimento das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.



CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. De acordo com o Estatuto Social da Emissora, seu objeto social é a (i) gestão e administração da propriedade imobiliária e administração de shopping centers; (ii) aluguel de imóveis próprios; (iii) incorporação de empreendimentos imobiliários; (iv) compra e venda de bens imóveis; (v) loteamento de imóveis próprios; (vi) administração de estacionamentos de veículos em imóveis próprios e de terceiros; e (vii) serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A Emissão objeto da presente Escritura de Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão pública de Debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da Emissão é de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo).

3.4. Número de Séries

3.4.1. A Emissão será realizada em série única.

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Os recursos líquidos captados por meio da Oferta Restrita serão destinados 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").

3.5.2. Os recursos líquidos decorrentes da integralização das Debêntures serão depositados em conta nº 2.374-4, de titularidade da Companhia, aberta na agência 3684 do Banco Bradesco S.A., aberta exclusivamente para este fim e cedida fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário ("Conta Vinculada de Liquidação"), sendo os recursos liberados mediante solicitação do Agente Fiduciário e posterior autorização ao Banco Bradesco S.A., instituição financeira contratada para atuar como fiel depositária e administradora de todos os recursos a serem mantidos nas Contas Vinculadas (conforme abaixo definidas), nos termos do Contrato de



Prestação de Serviços de Depositário celebrado entre a Companhia e o Banco Administrador (*"Contrato de Administração de Contas"* e *"Banco Administrador"*, respectivamente), conforme conclusão das etapas de construção do Empreendimento em medição a ser realizada através de laudo pela Engebanc Consultoria e Engenharia Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Agostinho Cantu, nº 190, Butantã, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.331.228/0001-11 (*"Engebanc"* e *"Laudo de Avaliação"*, respectivamente).

3.5.3. Os Debenturistas e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Emissora o envio de declaração da utilização de recursos conforme prevista na Cláusula 3.5.1 acima, acompanhada do Laudo de Avaliação, obrigando-se a Emissora a fornecer referida declaração, acompanhada do referido Laudo de Avaliação aos Debenturistas e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, em até 05 (cinco) Dias Úteis, contados da solicitação.

3.6. Colocação e Procedimento de Distribuição

3.6.1. As Debêntures serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, no montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais), com a intermediação do Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 (*"Bradesco BBI"* ou *"Coordenador Líder"*), nos termos do *"Instrumento Particular de Coordenação e Colocação de 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, da Park Empreendimentos Comerciais S.A."* (*"Contrato de Colocação"*).

3.6.1.1. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2, acima, as Debêntures serão subscritas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta Restrita, conforme disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476, e integralizadas a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta Restrita, observado o disposto nos artigos 7-A e 8º, Parágrafo 2º da Instrução CVM nº 476.

3.6.2. O plano de distribuição das Debêntures seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, conforme previsto no Contrato de Colocação. Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais (conforme definidos abaixo), sendo possível a subscrição ou aquisição de Debêntures por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.6.2.1. Nos termos da Instrução CVM 476 e para fins da Oferta Restrita, serão considerados (i) *"Investidores Qualificados"* aqueles investidores referidos no artigo 9º-B da Instrução da CVM 539; e (ii) *"Investidores Profissionais"* aqueles investidores referidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM 539, sendo



certo que, nos termos do artigo 9º-C da Instrução CVM 539, os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.

3.6.2.2. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Profissional assinará declaração atestando que efetuou sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora e atestando sua condição de Investidor Profissional, de acordo com o artigo 7º da Instrução CVM 476/09 e o Anexo 9-A da Instrução CVM nº 539/13, e que está ciente e declara, dentre outros e conforme aplicável: (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM e ANBIMA; e (ii) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura de Emissão, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

3.6.3. As Partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

3.6.4. A Emissora obriga-se a: (a) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta Restrita a qualquer Investidor Profissional, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (b) informar ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta Restrita, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais investidores neste período.

3.6.5. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta Restrita, independentemente da ordem cronológica, sendo que o Coordenador Líder, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizará o plano de distribuição nos termos da Instrução CVM 476, tendo como público alvo Investidores Profissionais apenas, observado ainda o disposto no artigo 4º da Instrução CVM 476.

3.6.6. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Profissionais interessados em adquirir as Debêntures.

3.6.7. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora.

3.6.8. A distribuição das Debêntures deverá ser efetuada dentro do prazo de distribuição e conforme os procedimentos estabelecidos pela Instrução CVM 476, pela B3, pelo Contrato de Colocação e por esta Escritura de Emissão.

