

EXERCÍCIO 2021

RELATÓRIO ANUAL

Park Empreendimentos Comerciais S.A.
2ª Emissão de Debêntures



Trustee DTVM

ÍNDICE	
EMISSORA.....	2
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	4
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS	4
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	5
EVENTOS REALIZADOS 2021.....	5
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	5
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	6
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	6
ORGANOGRAMA	6
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	7
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS	7
EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19	7
GARANTIA.....	8
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	9
DECLARAÇÃO.....	9

EMISSORA

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

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Oferta:

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

Número da Emissão:

2ª emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

PRKE12

Código ISIN:

BRPRKEDBS018

Escriturador:

Banco Bradesco S.A.

Liquidante:

Banco Bradesco S.A.

Coordenador Líder:

Banco Bradesco BBI S.A.

Data de Emissão:

10 de dezembro de 2019

Data de Vencimento:

10 de dezembro de 2026

Quantidade de Debêntures:

47.000 (quarenta e sete mil)

Número de Séries:

Única

Valor Total da Emissão:

R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000,00 (mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Quirografária, com garantia adicional real e fidejussória

Conversibilidade:

Não conversíveis em ações da Emissora

Permuta:

Não se aplica à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplica à presente emissão

Opção:

Não se aplica à presente emissão

Negociação:

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

Atualização do Valor Nominal:

Não se aplica à presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplica à presente emissão

Remuneração:

100% a.a. do CDI + 2,2000% da Data de Integralização, inclusive, até 10 de maio de 2020 (exclusive)
 100% a.a. do CDI + 2,2385% de 10 de maio de 2020 (inclusive) até 18 de agosto de 2020 (exclusive)
 100% a.a. do CDI + 2,6069% de 18 de agosto de 2020 (inclusive) até 17 de agosto de 2021 (exclusive)
 100% a.a. do CDI + 2,8500% de 17 de agosto de 2021 (inclusive) até a data de Vencimento

Início da Rentabilidade:

A partir da data de Integralização

Pagamento da Remuneração:

Data de Pagamento da Remuneração			
	10/12/2022	10/05/2024	10/10/2025
10/01/2020	10/01/2023	10/06/2024	10/11/2025
10/02/2020	10/02/2023	10/07/2024	10/12/2025
10/03/2020	10/03/2023	10/08/2024	10/01/2026
10/04/2020	10/04/2023	10/09/2024	10/02/2026
10/11/2020	10/05/2023	10/10/2024	10/03/2026
10/02/2021	10/06/2023	10/11/2024	10/04/2026
10/05/2021	10/07/2023	10/12/2024	10/05/2026
	10/08/2023	10/01/2025	10/06/2026
17/08/2021	10/09/2023	10/02/2025	10/07/2026
10/11/2021	10/10/2023	10/03/2025	10/08/2026
10/02/2022	10/11/2023	10/04/2025	10/09/2026
10/05/2022	10/12/2023	10/05/2025	10/10/2026
10/08/2022	10/01/2024	10/06/2025	10/11/2026
10/09/2022	10/02/2024	10/07/2025	10/12/2026
10/10/2022	10/03/2024	10/08/2025	
10/11/2022		10/09/2025	
	10/04/2024		

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário		
		10/11/2022	2,0000%
10/08/2022	1,8868%	10/12/2022	2,0408%
10/09/2022	1,9231%	10/01/2023	2,0833%
10/10/2022	1,9608%	10/02/2023	2,1277%
		10/03/2023	2,1739%

10/04/2023	2,2222%
10/05/2023	2,2727%
10/06/2023	2,3256%
10/07/2023	2,3810%
10/08/2023	2,4390%
10/09/2023	2,5000%
10/10/2023	2,5641%
10/11/2023	2,6316%
10/12/2023	2,7027%
10/01/2024	2,7778%
10/02/2024	2,8571%
10/03/2024	2,9412%
10/04/2024	3,0303%
10/05/2024	3,1250%
10/06/2024	3,2258%
10/07/2024	3,3333%
10/08/2024	3,4483%
10/09/2024	3,5714%
10/10/2024	3,7037%
10/11/2024	3,8462%
10/12/2024	4,0000%
10/01/2025	4,1667%
10/02/2025	4,3478%

10/03/2025	4,5455%
10/04/2025	4,7619%
10/05/2025	5,0000%
10/06/2025	5,2632%
10/07/2025	5,5556%
10/08/2025	5,8824%
10/09/2025	6,2500%
10/10/2025	6,6667%
10/11/2025	7,1429%
10/12/2025	7,6923%
10/01/2026	8,3333%
10/02/2026	9,0909%
10/03/2026	10,0000%
10/04/2026	11,1111%
10/05/2026	12,5000%
10/06/2026	14,2857%
10/07/2026	16,6667%
10/08/2026	20,0000%
10/09/2026	25,0000%
10/10/2026	33,3333%
10/11/2026	50,0000%
10/12/2026	100,0000%

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo, a partir da data de emissão

As características acima contemplam o previsto na Escritura de Emissão e aditamentos subsequentes, celebrados até o encerramento do exercício de 2021, quais sejam Escritura de Emissão celebrada em 26 de novembro de 2019, 1º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 05 de junho de 2020, 2º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 23 de setembro de 2020 e 3º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 01 de outubro de 2021. Veja na íntegra o último aditamento consolidado:

[3º ADITAMENTO](#)

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos líquidos captados por meio da Oferta Restrita foram integralmente utilizados para: (i) o reembolso dos recursos utilizados pela Emissora na construção da 3ª fase do empreendimento imobiliário denominado Mega Moda Park, empreendimento comercial em implantação na Av. Independência, n.3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, Goiânia-GOM CEP 74.055-045 ("Empreendimento") e (ii) o pagamento do Loan Agreement celebrado entre a Emissora e o Banco Bradesco S.A., em 27 de agosto de 2019, conforme previsto na cláusula 3.5. da Escritura de Emissão.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Em 09 de agosto de 2021 foi realizada Assembleia Geral de Debenturistas ("AGD 09.08.2021") em que foi deliberada e aprovada: (i) a prorrogação das parcelas de Remuneração e Amortização do Valor Nominal Unitário das Debentures de 10 de agosto de 2021 para data a ser definida na nova AGD; (ii) a designação de data para realização

de nova AGD para deliberação do Debenturista, dentre outros assuntos, acerca da reestruturação do cronograma de pagamento das parcelas de Remuneração e Amortização do Valor Nominal das Debêntures, devendo a AGD ser realizada até o dia 13 de agosto de 2021; (iii) a manutenção da ausência de obrigação da manutenção do Valor Mínimo em Conta, até a data de pagamento da próxima parcela de Amortização das Debêntures, conforme previsto na alínea (i) da Cláusula 6.5 do Contrato de Cessão, devendo a integralidade dos recursos depositados na Conta Vinculada de Recebíveis, até a data de pagamento da próxima parcela de Amortização das Debêntures, serem transferidos automaticamente pelo Banco Depositário, desde que não tenha ocorrido um Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão e/ou Contrato de Cessão, observado os prazos de cura aplicáveis. Sendo que a retenção do Valor Mínimo em Conta irá recomeçar de acordo com a data estipulada para pagamento da próxima parcela de Amortização das Debêntures; e (iv) autorização para que a Emissora, juntamente com o Agente Fiduciário, pratique todos os atos necessários à realização dos itens acima. Veja na íntegra:

[AGD 09.08.2021](#)

Em 12 de agosto de 2021 foi realizada Assembleia Geral de Debenturistas ("AGD 12.08.2021") em que foi deliberada e aprovada: (i) a alteração da Data de Vencimento das Debêntures; (ii) alteração do cronograma de pagamento da Remuneração das Debêntures; (iii) a alteração do cronograma de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures; (iv) a alteração da Remuneração das Debêntures; (v) a manutenção da ausência de obrigação da manutenção do Valor Mínimo em Conta, até a data de pagamento da próxima parcela de Amortização das Debêntures, conforme previsto na alínea (i) da Cláusula 6.5 do Contrato de Cessão, devendo a integralidade dos recursos depositados na Conta Vinculada de Recebíveis, até a data de pagamento da próxima parcela de Amortização das Debêntures, serem transferidos automaticamente pelo Banco Depositário, desde que não tenha ocorrido um Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão e/ou Contrato de Cessão, observado os prazos de cura aplicáveis. Sendo que a retenção do Valor Mínimo em Conta irá recomeçar após o dia 10 de agosto de 2022; (vi) a prorrogação do prazo para formalização do aditamento ao Contrato de Cessão, conforme disposto em sua cláusula 2.5.1, dos dias 06 de março de 2021 e 02 de setembro de 2021 para o dia 02 de outubro de 2021 para que seja possível a substituição do Anexo 2.1, a fim de refletir os Novos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente entre setembro de 2020 e setembro de 2021; e (vii) a autorização para que a Emissora, juntamente com o Agente Fiduciário, pratique todos os atos necessários à realização dos itens acima incluindo, mas, não se limitando a formalização dos aditamentos à Escritura de Emissão e dos contratos de garantia até o dia 02 de outubro de 2021. Veja na íntegra:

[AGD 12.08.2021](#)

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2021	R\$1.016.96425837	R\$15.80694598	R\$1.032.77120435	R\$ 48.540.246,60
31/12/2020	R\$1.016.96425335	R\$4.88983159	R\$1.021.85408494	R\$ 48.027.141,99

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
47.000	-	-	47.000

EVENTOS REALIZADOS 2021

Data	Evento	Valor Unitário
10/02/2021	Remuneração	R\$11.57317122
10/05/2021	Remuneração	R\$11.77083348
17/08/2021	Remuneração	R\$18.44286852
10/11/2021	Remuneração	R\$20.20526656

No exercício de 2021 não ocorreram os eventos de resgate, conversão e amortização.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

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

No decorrer do exercício de 2021 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, informamos que este Agente Fiduciário atuou, no decorrer do exercício de 2021, e permanece atuando na seguinte emissão de valor mobiliário do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora:	PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.
Emissão:	1ª Emissão.
Valor da emissão:	R\$ 43.200,00 (quarenta e milhões e duzentos mil de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	43.200 (quarenta e três mil e duzentas debêntures)
Espécie:	Quirografária, com garantia adicional real e fidejussória
Prazo de vencimento:	As Debêntures vencerão em 24.09.2025
Garantias:	Fiança, AF de imóvel e CF de recebíveis
Remuneração:	Da data de integralização, inclusive, a 24 de abril de 2020, exclusive: 100% a.a. do CDI + 2,1000% De 24 de abril de 2020, inclusive, até 24 de agosto de 2020, exclusive: 100% a.a. do CDI + 2,3046% De 24 de agosto de 2020, inclusive, até 17 de agosto de 2021, exclusive: 100% a.a. do CDI + 2,8791% De 17 de agosto de 2021, inclusive, até a Data de Vencimento: 100% a.a. do CDI + 3,1000%
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

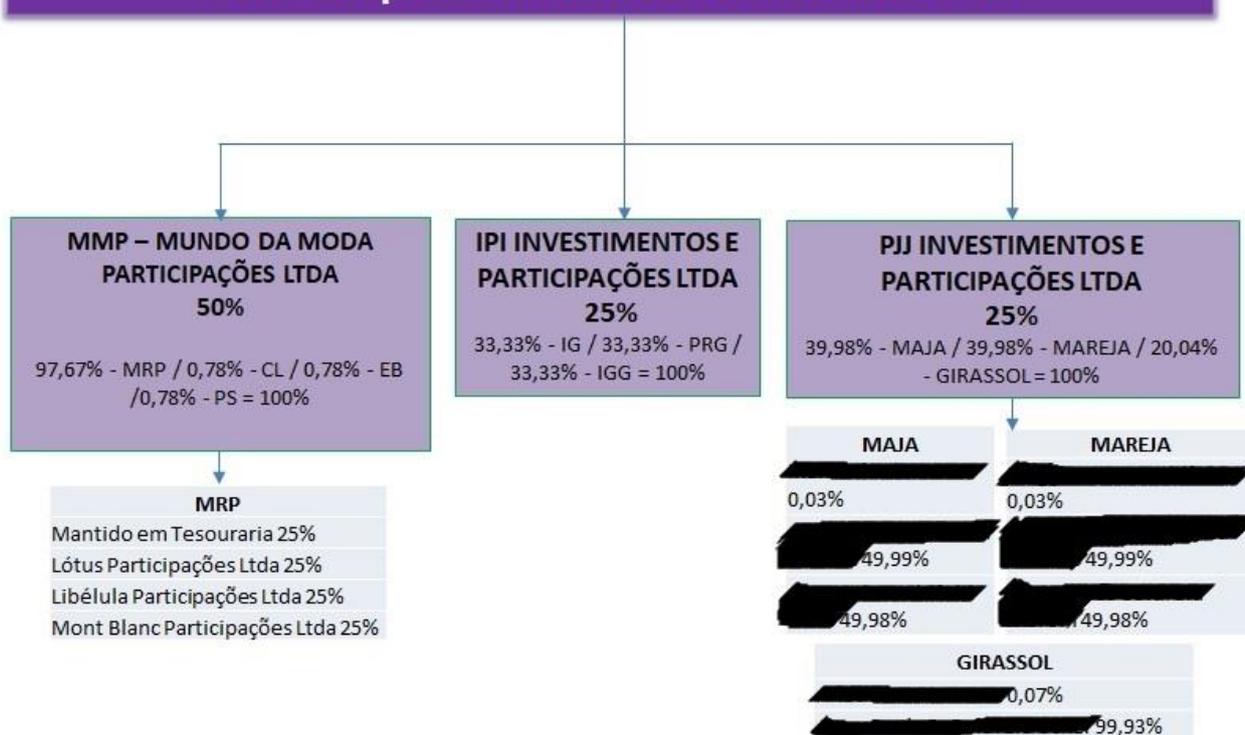
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não ocorreram alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2021, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

ORGANOGRAMA

Em 13 de abril de 2022 recebemos da Emissora o organograma atualizado, conforme abaixo:

Park Empreendimentos Comerciais S/A.



Lucro Presumido

*As Informações tarjadas estão protegidas pela Lei 13.709, de 14 de agosto de 2018.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia na íntegra através dos links:

2021

[DFP](#)

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

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

EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19

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

"Efeitos do COVID-19

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

- (i) *A Companhia tem trabalhado fortemente em seus canais de vendas, atendendo normalmente às necessidades dos seus clientes de maneira individualizada;*

- (II) Acompanhamento contínuo de seus recebimentos já registrados referentes à carteira de clientes;
- (III) Atuação em suas linhas de crédito reforçando a análise junto aos clientes de sua base já ativa, bem como novos clientes, em busca de melhores soluções aos seus pagamentos;
- (IV) Redução de custos e renegociação de contratos com fornecedores e parceiros; e
- (V) Acesso a fontes externas de financiamentos e apoio dos sócios, visando a continuidade normal de suas operações.

A Companhia considera que estas ações ajudaram a minimizar os impactos do COVID-19 e entende que não há considerações a serem realizadas referentes a suas previsões relacionados aos testes de recuperabilidade de seus ativos, quebras de covenants ou mudança significativa no valor justo de seus ativos e passivos."

GARANTIA

Nos termos do inciso X, art. 11 e inciso X, art. 15, ambos da Resolução CVM nº. 17, de 09 de fevereiro de 2021, limitadas as obrigações estipuladas na Escritura de Emissão, informarmos que as debêntures são da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória, representadas por:

- (a) Alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 142.696, registrado perante o RGI da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia ("AF Imóvel").

A AF Imóvel foi devidamente constituída por meio da celebração do Segundo Termo Aditivo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças perante ("Contrato AF Imóvel"), entre a Emissora e este Agente Fiduciário, em 26 de novembro de 2019, tendo sido o Contrato AF Imóvel registrado perante o 2º Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Goiânia, permanece exequível e suficiente dentro dos limites estabelecidos na AF Imóvel, cabendo ressaltar que em relação a suficiente da presente garantia, informamos que no Contrato AF Imóvel e na Escritura de Emissão não foram estabelecidos quaisquer limites e/ou avaliações periódicas

- (b) Cessão fiduciária pela Emissora de (i) 100% (cem por cento) dos recebíveis locatícios decorrentes da locação das lojas existentes no empreendimento, oriundos da celebração presente e futura de contratos de locação com os respectivos locatários das lojas; (ii) 100% (cem por cento) dos valores pagos a título de cessão de direito de uso – "CDU" ou "luvas" referentes às lojas; (iii) cessão fiduciária da totalidade dos valores depositados e que forem mantidos na Conta Vinculada de Liquidação, a ser utilizada para o depósito dos recursos líquidos decorrentes da integralização das debêntures, aplicações financeiras feitas com os recursos depositados em tal conta, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundo de tais aplicações e eventuais resgates; e (iv) a cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, sobre todos os valores a serem depositados e que forem mantidos na conta, a ser utilizada para o depósito dos aluguéis, conforme expresso no contrato de cessão fiduciária, a ser utilizada também para o depósito dos valores referentes a cessão de direito de uso – CDU ou luvas referentes às lojas do empreendimento ("Cessão Fiduciária"), sendo que todos os valores serão depositados na Conta Vinculada de Recebíveis, tendo a Emissora a obrigação de cumprimento:

- (1) Valor Mínimo em Conta: deve ser mantido na Conta Vinculada o valor mínimo equivalente a próxima parcela de pagamento de amortização das debêntures.
- (2) Fluxo Mínimo: a Emissora deverá fazer com que os valores transitados na Conta Vinculada de Recebíveis, somados a eventuais aplicações feitas com os recursos depositados em tal conta, deve ser no mínimo 1,5x o valor da amortização do mês subsequente, sendo que o período de verificação será entre o 1º dia útil após a data do evento de amortização e data do evento de amortização imediatamente posterior.

Conforme deliberado em assembleia, a verificação do Valor Mínimo em Conta possui carência até a data de pagamento da próxima parcela de amortização das debêntures.

A Cessão Fiduciária foi devidamente constituída por meio da celebração do Segundo Termo Aditivo do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e Outros Avenças ("Contrato Cessão Fiduciária"), entre a Emissora e este Agente Fiduciário, em 26 de novembro de 2019, tendo sido o Contrato Cessão Fiduciária registrado perante o 1º Registro de Títulos e Documentos da cidade de Goiânia e o 10º Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, permanece exequível e suficiente dentro dos limites estabelecidos na Cessão Fiduciária.

- (c) Fianças prestadas por MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA., NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA. e CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO ("Fianças").

As Fianças foram devidamente constituídas por meio da celebração do 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 de Emissão"), entre a Emissora, os Fiaidores, conforme definido na Escritura de Emissão e este Agente Fiduciário, em 26 de novembro de 2019, tendo sido a Escritura de Emissão registrada perante a JUCEG, o 2º Registro de Títulos e Documentos da cidade de da cidade de Aparecida de Goiania, o 1º Registro de Títulos e Documentos da cidade de da cidade de Goiania e o 6º Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, permanece exequível e suficiente dentro dos limites estabelecidos na Escritura de Emissão, conforme destacado abaixo:

	31/12/2021 (R\$ Mil)
Saldo Devedor da Emissão	48.540
PL da MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA.	-492.903
PL da NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA.,	198.162
IR CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO	**
Razão da Fiança (PL Novo Mundo/Saldo Devedor)	408,24%

*Observamos que as garantias fidejussórias podem ser afetadas pela existência de dívida das garantidoras, de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência.

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

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

A Companhia obriga-se a manter na Conta Vinculada um valor mínimo equivalente ao valor projetado da próxima prestação de remuneração e amortização, que deverá ficar retido e utilizado para a parcela subsequente de amortização.

Conforme deliberado em assembleia, a retenção possui carência até a data de pagamento da próxima parcela de amortização das debêntures.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 e inciso XII do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito de interesses que nos impeça de continuar a exercer a função. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos debenturistas.

São Paulo, abril de 2022.



"Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea "b" da Lei nº 6.404 de dezembro de 1976 e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário"

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

"O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2021 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização"