

Exercício 2018

# RELATÓRIO ANUAL

---

**Park Empreendimentos Comerciais S.A.**

*1ª Emissão de Debêntures*

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	6
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	6
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	6
EVENTOS REALIZADOS 2018.....	6
AGENDA DE EVENTOS 2019.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	7
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	7
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	7
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	8
GARANTIA.....	9
DECLARAÇÃO.....	10

**CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA**

<b>Denominação Comercial:</b>	Park Empreendimentos Comerciais S.A.
<b>Endereço da Sede:</b>	Avenida Independência, nº 3.302 – quadra 172, Lote 01E – Setor Central CEP: 74055-045 - Goiânia - GO
<b>Telefone / Fax:</b>	(62) 3257-5030
<b>D.R.I.:</b>	Carlos Luciano Martins Ribeiro
<b>CNPJ:</b>	29.641.242/0001-46
<b>Auditor:</b>	KPMG Auditores Independentes
<b>Atividade:</b>	(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.
<b>Categoria CVM:</b>	Sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM

**CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES****Registro CVM nº:**

A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação.

**Número da Emissão:**

1ª emissão

**Situação da Emissora:**

Adimplente com as obrigações não pecuniárias

**Código do Ativo:**

PRKE11

**Código ISIN:**

BRPRKEDBS000

**Escriturador:**

Banco Bradesco S.A.

**Liquidante:**

Banco Bradesco S.A.

**Coordenador Líder:**

Banco Bradesco BBI S.A.

**Data de Emissão:**

24 de setembro de 2018

**Data de Vencimento:**

24 de setembro de 2023

**Quantidade de Debêntures:**

43.200 (quarenta e três mil e duzentos)

**Número de Séries:**

Única

**Valor Total da Emissão:**

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

**Valor Nominal:**

R\$ 1.000,00 (mil reais)

**Forma:**

Nominativa e escritural

**Espécie:**

As Debêntures são da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória

**Conversibilidade:**

Não conversíveis em ações da Emissora

**Permuta:**

Não se aplica a presente emissão

**Poder Liberatório:**

Não se aplica a presente emissão

**Opção:**

Não se aplica a presente emissão

**Negociação:**

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários

**Atualização do Valor Nominal:**

Não se aplica a presente emissão

**Pagamento da Atualização:**

Não se aplica a presente emissão

**Remuneração:**

100% do CDI + 2,10%

**Início da Rentabilidade:**

A partir da data de Integralização

**Pagamento da Remuneração:**

Os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos mensalmente, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de outubro de 2018 e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes, devendo o último pagamento ocorrer na Data de Vencimento das Debêntures.

**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%
7ª	24/04/2020	2,0833%
8ª	24/05/2020	2,0833%
9ª	24/06/2020	2,0833%

10 <sup>a</sup>	24/07/2020	2,0833%
11 <sup>a</sup>	24/08/2020	2,0833%
12 <sup>a</sup>	24/09/2020	2,0833%
13 <sup>a</sup>	24/10/2020	2,0833%
14 <sup>a</sup>	24/11/2020	2,0833%
15 <sup>a</sup>	24/12/2020	2,0833%
16 <sup>a</sup>	24/01/2021	2,0833%
17 <sup>a</sup>	24/02/2021	2,0833%
18 <sup>a</sup>	24/03/2021	2,0833%
19 <sup>a</sup>	24/04/2021	2,0833%
20 <sup>a</sup>	24/05/2021	2,0833%
21 <sup>a</sup>	24/06/2021	2,0833%
22 <sup>a</sup>	24/07/2021	2,0833%
23 <sup>a</sup>	24/08/2021	2,0833%
24 <sup>a</sup>	24/09/2021	2,0833%
25 <sup>a</sup>	24/10/2021	2,0833%
26 <sup>a</sup>	24/11/2021	2,0833%
27 <sup>a</sup>	24/12/2021	2,0833%
28 <sup>a</sup>	24/01/2022	2,0833%
29 <sup>a</sup>	24/02/2022	2,0833%
30 <sup>a</sup>	24/03/2022	2,0833%
31 <sup>a</sup>	24/04/2022	2,0833%
32 <sup>a</sup>	24/05/2022	2,0833%
33 <sup>a</sup>	24/06/2022	2,0834%
34 <sup>a</sup>	24/07/2022	2,0834%
35 <sup>a</sup>	24/08/2022	2,0834%
36 <sup>a</sup>	24/09/2022	2,0834%
37 <sup>a</sup>	24/10/2022	2,0834%
38 <sup>a</sup>	24/11/2022	2,0834%
39 <sup>a</sup>	24/12/2022	2,0834%
40 <sup>a</sup>	24/01/2023	2,0834%
41 <sup>a</sup>	24/02/2023	2,0834%
42 <sup>a</sup>	24/03/2023	2,0834%
43 <sup>a</sup>	24/04/2023	2,0834%
44 <sup>a</sup>	24/05/2023	2,0834%
45 <sup>a</sup>	24/06/2023	2,0834%
46 <sup>a</sup>	24/07/2023	2,0834%
47 <sup>a</sup>	24/08/2023	2,0834%
48 <sup>a</sup>	Data de Vencimento	2,0834%

**Fundo de Amortização:**

Não se aplica a presente emissão

**Prêmio:**

Caso ocorra o resgate antecipado facultativo, haverá incidência de prêmio

**Repactuação:**

Não se aplica a presente emissão

**Aquisição Facultativa:**

A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures

**Resgate Antecipado:**

A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir da data de integralização, o resgate antecipado facultativo total.

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

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

**ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS**

Não foram realizadas assembleias de debenturistas no exercício de 2018.

**POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES<sup>1</sup>**

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$1.000.00000000	R\$1.31542099	R\$1.001,31542099	R\$ 43.256.826,19

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
43.200	-	-	43.200

**EVENTOS REALIZADOS 2018**

Data	Evento	Valor Unitário
24/10/2018	Remuneração	R\$3,29180799
24/11/2018	Remuneração	R\$6,92531299
24/12/2018	Remuneração	R\$6,59444600

No exercício de 2018 não ocorreram os eventos de resgate, conversão, repactuação e pagamento de amortização.

**AGENDA DE EVENTOS 2019**

Data	Evento
24/01/2019	Remuneração
24/02/2019	Remuneração
24/03/2019	Remuneração
24/04/2019	Remuneração
24/05/2019	Remuneração
24/06/2019	Remuneração
24/07/2019	Remuneração
24/08/2019	Remuneração

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

24/09/2019	Remuneração
24/10/2019	Remuneração
24/10/2019	Amortização
24/11/2019	Remuneração
24/11/2019	Amortização
24/12/2019	Remuneração
24/12/2019	Amortização

## OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2018 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão.

## EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário não atua como agente fiduciário em outras emissões do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

## ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

No exercício de 2018, não ocorreram alterações estatutárias relevantes para as Debêntures.

## PRINCIPAIS RUBRICAS

### BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2018	AV%
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>26.364</b>	<b>40,03%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	2.419	3,67%
Aplicações financeiras	19.740	29,97%
Contas a receber	736	1,12%
Adiantamentos	2.338	3,55%
Despesas antecipadas	1.128	1,71%
Outros créditos	3	0,00%
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>39.503</b>	<b>59,97%</b>
Aplicações financeiras	904	1,37%
Despesas antecipadas	3.095	4,70%
Propriedade para investimento	35.032	53,19%
Imobilizado	173	0,26%
Intangível	299	0,45%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>65.867</b>	<b>100%</b>

### BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2018	AV%
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>20.034</b>	<b>30,42%</b>
Debêntures a pagar	2.480	3,77%
Fornecedores	5.392	8,19%
Obrigações sociais e trabalhistas	309	0,47%
Obrigações tributárias	1.077	1,64%

Adiantamento de cliente	10.776	16,36%
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>40.411</b>	<b>61,35%</b>
Debêntures a pagar	39.674	60,23%
Mútuos a pagar a partes relacionadas	737	1,12%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>5.422</b>	<b>8,23%</b>
Capital social	2.156	3,27%
Ágio na emissão de ações	7.675	11,65%
Prejuízo acumulado	-4.409	-6,69%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>65.867</b>	<b>100%</b>

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL**

<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO</b>	<b>2018</b>	<b>AV%</b>
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>3.921</b>	<b>102,40%</b>
Custo das mercadorias e produtos vendidos	-92	-2,40%
<b>(-) Lucro Bruto</b>	<b>3.829</b>	<b>100,00%</b>
Despesas comerciais	-5.303	-138,50%
Perda por redução ao valor recuperável	-202	-5,28%
Despesas gerais e administrativas	-1.631	-42,60%
Despesas tributárias	-164	-4,28%
<b>Resultado antes do resultado financeiro e impostos</b>	<b>-3.471</b>	<b>-90,65%</b>
Receitas financeiras	434	11,33%
Despesas financeiras	-788	-20,58%
<b>Resultado antes dos impostos</b>	<b>-3.825</b>	<b>-99,90%</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-584	-15,25%
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>-4.409</b>	<b>-115,15%</b>

**COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA**

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,08 em 2018  
 Liquidez Corrente: de 1,32 em 2018  
 Liquidez Seca: de 1,32 em 2018  
 Liquidez Imediata: de 0,12 em 2018

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 1114,81% em 2018. O Índice de Composição do Endividamento foi de 33,14% em 2018. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido em 2018 estava em 8,71%. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 86,19% em 2018.

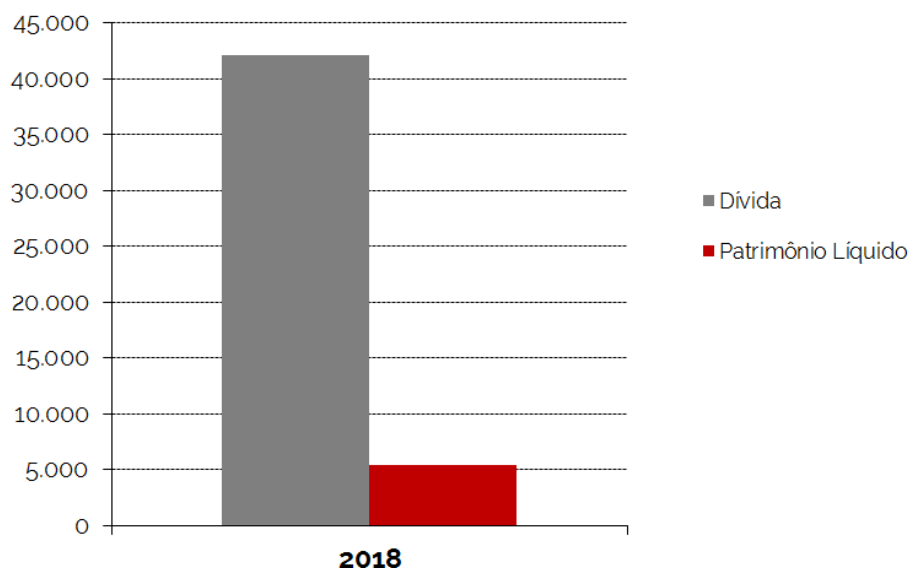
Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2018 resultou em -6,69%. A Margem Líquida foi de -112,45% em 2018. O Giro do Ativo foi em 2018 foi de 0,06. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de -81,32% em 2018.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório de Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.



Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações, no decorrer do exercício de 2018.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalvas.

## GARANTIA

As Debêntures são da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória.

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

31/12/2018 (R\$ Mil)	
<b>Saldo Devedor da Emissão</b>	<b>43.256</b>
PL da MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA.	339.494
PL da NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA.,	126.146
IR do CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO	**

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

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

Adicionalmente, a emissão conta com as seguintes garantias reais:

- I. alienação fiduciária do imóvel representados pela seguinte matrícula: matrícula nº 142.196 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás.
- II. cessão fiduciária pela Emissora de 100% (cem por cento) dos recebíveis locatícios decorrentes da locação das lojas existentes no empreendimento, oriundos da celebração presente e futura de contratos de locação com os respectivos locatários das lojas e 100% (cem por cento) dos valores pagos a título de cessão de direito de uso – "CDU" ou "lucas" referentes às lojas. A Emissora cede

também a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, sobre todos os valores a serem depositados e que forem mantidos na conta, a ser utilizada para o depósito dos aluguéis, conforme expresso no contrato de cessão fiduciária, a ser utilizada também para o depósito dos valores referentes a cessão de direito de uso - *CDU* ou *luvas* referentes às lojas do empreendimento, e os investimentos feitos com os recursos depositados, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundos de tais aplicações e eventuais resgates e conta vinculada de liquidação, incluindo todos os valores nela depositados.

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

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

### DECLARAÇÃO

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

São Paulo, abril de 2019.



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

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

*"O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2018 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"*