

Exercício 2022

# RELATÓRIO ANUAL

---

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

ÍNDICE

EMISSORA.....	2
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	4
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	5
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	5
EVENTOS REALIZADOS 2022.....	5
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	5
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	5
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	6
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	6
ORGANOGRAMA.....	6
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	7
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	7
GARANTIA.....	7
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	9
DECLARAÇÃO.....	9

## EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	Park Empreendimentos Comerciais S.A.
<b>CNPJ:</b>	29.641.242/0001-46
<b>Categoria de registro:</b>	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 UTVM

**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:**

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

**Amortização:**

<b>Data de Amortização</b>	<b>Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário</b>
10/08/2022	1,8868%
10/09/2022	1,9231%
10/10/2022	1,9608%
10/11/2022	2,0000%
10/12/2022	2,0408%
10/01/2023	2,0833%
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 2022, 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 captados com a Emissão foram integralmente utilizados, nos termos da Escritura de Emissão, para: (i) o reembolso dos recursos utilizados pela Emissora na construção da 3ª fase do empreendimento imobiliário denominado Mega Moda Park; 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 08 de agosto de 2022 foi realizada Assembleia Geral de Debenturistas (“AGD 08.08.2022”) em que foi deliberada e aprovada: (i) a manutenção da ausência de obrigação da manutenção do Valor Mínimo em Conta, até o dia 10 de janeiro de 2023, devendo a integralidade dos recursos depositados na Conta Vinculada de Recebíveis, até o dia 10 de janeiro de 2023, serem transferidos automaticamente pelo Banco Depositário, desde que não tenha ocorrido um Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão e/ou do Contrato de Cessão, observado os prazos de cura aplicáveis. A obrigação da manutenção do Valor Mínimo em Conta irá recomeçar após o dia 10 de janeiro de 2023; e (ii) a autorização para que a Emissora, juntamente com o Agente Fiduciário, praticasse todos os atos necessários à realização do item acima incluindo, mas, não se limitando a formalização dos aditamentos à Escritura de Emissão e dos contratos de garantia até o dia 08 de setembro de 2022. Veja na íntegra:

[AGD 08.08.2022](#)

## POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES<sup>1</sup>

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2022	R\$921,02395258	R\$8,59521933	R\$929,61917191	R\$ 43.692.101,08
31/12/2021	R\$1.016,96425837	R\$15,80694598	R\$1.032,77120435	R\$ 48.540.246,60

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
47.000	-	-	47.000

## EVENTOS REALIZADOS 2022

Data	Evento	Valor Unitário
10/02/2022	Remuneração	R\$29,92785166
10/05/2022	Remuneração	R\$32,71726360
10/08/2022	Remuneração	R\$40,13876774
10/08/2022	Amortização	R\$19,18808163
10/09/2022	Remuneração	R\$13,68654869
10/09/2022	Amortização	R\$19,18823365
10/10/2022	Remuneração	R\$12,19546630
10/10/2022	Amortização	R\$19,18815239
10/11/2022	Remuneração	R\$12,55804725
10/11/2022	Amortização	R\$19,18799581
10/12/2022	Remuneração	R\$12,30688630
10/12/2022	Amortização	R\$19,18784231

No exercício de 2022 não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

## INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2022 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 2022, e permanece atuando na seguinte emissão de valor mobiliário do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

<b>Emissora:</b>	<b>PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.</b>
------------------	---

<sup>1</sup> 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.

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**

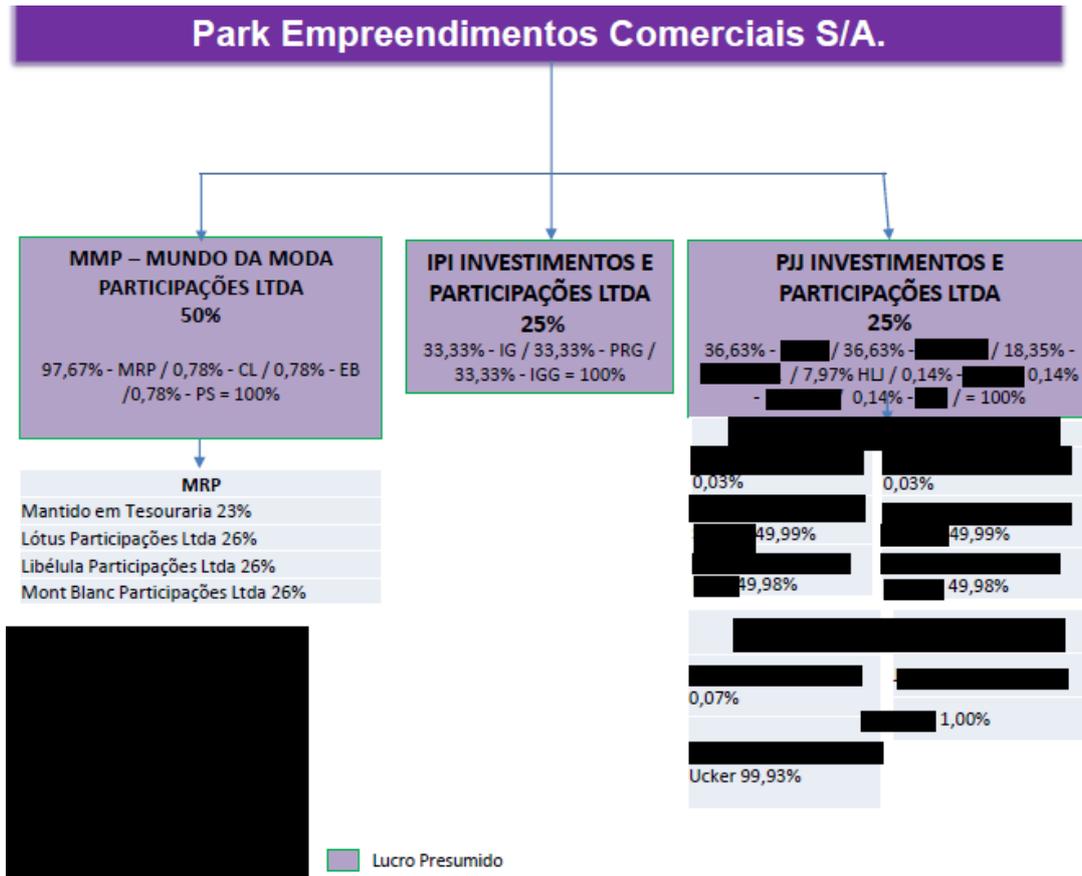
Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

### **ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES**

Não ocorreram alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2022, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

### **ORGANOGRAMA**

Em 26 de janeiro de 2023 recebemos da Emissora o organograma atualizado, conforme abaixo



\*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:

2022	<a href="#">DFP</a>
------	---------------------

## ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

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

## 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, informamos 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, sendo que este permanece exequível e suficiente dentro dos limites estabelecidos na AF Imóvel, cabendo ressaltar que em relação a suficiente da presente garantia, foi estabelecido que o laudo de avaliação do imóvel deverá ser atualizado a cada 2 (dois) anos e este Agente Fiduciário deverá verificar se o

valor atualizado é maior ou inferior ao valor base de reforço de garantia, conforme definido no Contrato AF Imóvel, sendo que:

- (1) caso o valor apresentado no novo laudo de avaliação seja superior ao valor base de reforço de garantia, a Emissora, poderá, a seu exclusivo critério, requerer a realização de aditamento ao Contrato AF Imóvel, a fim de refletir o novo valor de referência, de modo que o Imóvel, caso seja encaminhado à leilão público, o presente Contrato AF Imóvel esteja com o valor atualizado;
  - (2) caso o valor apresentado no novo laudo de avaliação seja inferior ao valor base de reforço de garantia, entretanto, ainda seja superior ao valor do saldo devedor das obrigações garantidas, a Emissora também poderá, a seu exclusivo critério, requerer a realização de aditamento ao Contrato AF Imóvel para atualização do valor de referência; ou
  - (3) caso o valor apresentado no novo laudo de avaliação seja inferior tanto ao valor base de reforço de garantia quanto ao valor do saldo devedor das obrigações garantidas, o contrato deverá ser obrigatoriamente aditado, para atualização do valor de referência, com base no último laudo de avaliação apresentado e, adicionalmente, a Emissora deverá realizar o reforço de garantia nos termos da cláusula 1.4 do Contrato AF Imóvel.
- (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 AGD 08.08.2022, a Emissora estaria liberada do cumprimento do Fluxo mínimo, bem como da retenção do Valor Mínimo em Conta até 24 de janeiro de 2023.

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.

Adicionalmente informamos que a cada 180 (cento e oitenta dias) o Contrato Cessão Fiduciária deve ser aditado para substituição do anexo 2.1, a fim de refletir os novos direitos creditórios cedidos fiduciariamente.

- (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 Fiadores, 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:

31/12/2022 (R\$ Mil)	
Saldo Devedor da Emissão	43.692
PL da MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA.	486.914
PL da NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA.,	207.419
IR CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO	**
Razão da Fiança (PL Novo Mundo/Saldo Devedor)	1589,15%

\*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.

Por fim, informamos que as garantias reais listadas acima são compartilhadas com a 1ª Emissão de Debêntures da Emissora.

## FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

A Emissão dispõe da Conta Vinculada, descrita no item GARANTIA, acima.

## DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 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 2023.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de dezembro de 1.976 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 2022 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”