

 **TRUSTEEDTVM**

RELATÓRIO ANUAL

EXERCÍCIO 2024



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

SUMÁRIO

EMISSORA.....	2
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	4
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS	4
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	4
EVENTOS REALIZADOS 2024	4
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.....	6
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	6
GARANTIA.....	7
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS	8
DECLARAÇÃO.....	8

EMISSIONORA

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:

Vencida antecipadamente

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 aplicava à presente emissão

Poder Liberatório:

Não se aplicava à presente emissão

Opção:

Não se aplicava 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 aplicava à presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplicava 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		
10/01/2020	10/06/2023	10/07/2025
10/02/2020	10/07/2023	10/08/2025
10/03/2020	10/08/2023	10/09/2025
10/04/2020	10/09/2023	10/10/2025
10/11/2020	10/10/2023	10/11/2025
10/02/2021	10/11/2023	10/12/2025
10/05/2021	10/12/2023	10/01/2026
17/08/2021	10/01/2024	10/02/2026
10/11/2021	10/02/2024	10/03/2026
10/02/2022	10/03/2024	10/04/2026
10/05/2022	10/04/2024	10/05/2026
10/08/2022	10/05/2024	10/06/2026
10/09/2022	10/06/2024	10/07/2026
10/10/2022	10/10/2024	10/08/2026
10/11/2022	10/11/2024	10/09/2026
10/12/2022	10/12/2024	10/10/2026
10/01/2023	10/01/2025	10/11/2026
10/02/2023	10/02/2025	10/12/2026
10/03/2023	10/03/2025	
10/04/2023	10/04/2025	
10/05/2023	10/05/2025	
	10/06/2025	

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
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%
10/10/2024	13,3300%
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 aplicava à presente emissão

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo, a partir da data de emissão

As características acima contemplavam o previsto na Escritura de Emissão, aditamentos subsequentes e AGD 25.06.2024, celebrados até o encerramento do exercício de 2024, 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, 3º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 01 de outubro de 2021 e AGD 25.06.2024. Veja na íntegra o último aditamento consolidado e a AGD 25.06.2024:

[3º ADITAMENTO](#)

[AGD 26.06.2024](#)

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 26 de junho de 2024 foi realizada Assembleia Geral de Debenturistas ("AGD 26.06.2024") em que foi deliberada e aprovada: (i) a alteração do cronograma de pagamento da Remuneração das Debêntures, com a consequente alteração da cláusula 4.3.1 da Escritura de Emissão; (ii) a alteração do cronograma de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures, com a consequente alteração da cláusula 4.4.1 da Escritura de Emissão; e (iii) autorização para que a Emissora, juntamente com o Agente Fiduciário, praticasse 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 25 de julho de 2024. Veja na íntegra:

[AGD 26.06.2024](#)

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão em 25 de julho de 2024.

EVENTOS REALIZADOS 2024

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.

Data	Evento	Valor Unitário
10/01/2024	Remuneração	R\$7,66089561
10/01/2024	Amortização	R\$19,18815207
10/02/2024	Remuneração	R\$8,44600309
10/02/2024	Amortização	R\$19,18770636
10/03/2024	Remuneração	R\$6,26540400
10/03/2024	Amortização	R\$19,18815615
10/04/2024	Remuneração	R\$6,95147425
10/04/2024	Amortização	R\$19,18797880
10/05/2024	Remuneração	R\$6,64645561
10/05/2024	Amortização	R\$19,18799859

No exercício de 2024 não ocorreram os eventos de resgate e conversão.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2024 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão, exceto em relação:

- (i) Manutenção do Valor Mínimo em Conta.
- (ii) Manutenção do Fluxo Mínimo; e
- (iii) Pedido de recuperação judicial da Fiadora Novo Mundo S.A..

Tendo em vista os descumprimentos (i) e (ii) listados acima, este Agente Fiduciário notificou a Emissora em 03 de junho de 2024, bem como solicitou, na mesma data, ao Banco Administrador o bloqueio dos recursos depositados nas Contas Vinculadas até que tal Evento de Inadimplemento fosse sanado, bem como encaminhou ao Debenturista o respectivo descumprimento e a necessidade de realização de assembleia geral de debenturistas para deliberação acerca do descumprimento da obrigação não pecuniária, a qual não foi formalizada até o fechamento do presente relatório. Veja notificação na íntegra:

NOTIFICAÇÃO 03.06.2024

Tendo em vista o descumprimento (iii) listado acima, foi declarado o vencimento antecipado automático da Emissão, nos termos do item (vi), do inciso (e) da cláusula 7.1.1. da 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 2024, 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 três milhões e duzentos mil 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 venceram antecipadamente em 25.07.2024
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 inadimplente com suas obrigações.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

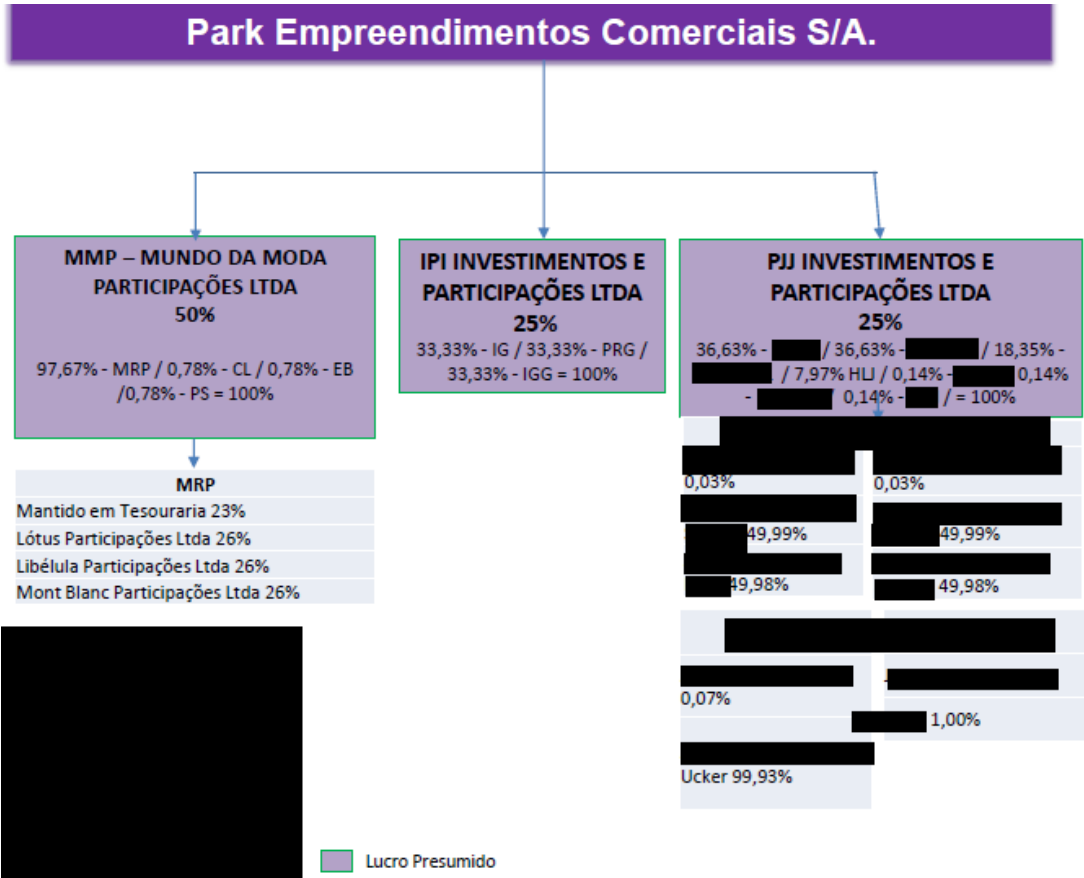
Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não recepcionamos as alterações estatutárias da Emissora realizadas no exercício social de 2024, assim não foi possível avaliar se ocorreram alterações estatutárias da Emissora com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

ORGANOGRAMA

Em 1º de abril de 2024 recepcionamos 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 do link:

2024	DFP
------	-----

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não havia 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 eram 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 esta permaneceu exequível e suficiente dentro dos limites estabelecidos na AF Imóvel, até o vencimento antecipado automático da Emissão, cabendo ressaltar que em relação a suficiente da presente garantia, havia sido estabelecido que o laudo de avaliação do imóvel deveria ser atualizado a cada 2 (dois) anos e este Agente Fiduciário deveria verificar se o valor atualizado era 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 fosse superior ao valor base de reforço de garantia, a Emissora, poderia, 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 fosse encaminhado à leilão público, o presente Contrato AF Imóvel estivesse com o valor atualizado;
- (2) caso o valor apresentado no novo laudo de avaliação fosse inferior ao valor base de reforço de garantia, entretanto, ainda fosse superior ao valor do saldo devedor das obrigações garantidas, a Emissora também poderia, 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 fosse inferior tanto ao valor base de reforço de garantia quanto ao valor do saldo devedor das obrigações garantidas, o contrato deveria ser obrigatoriamente aditado, para atualização do valor de referência, com base no último laudo de avaliação apresentado e, adicionalmente, a Emissora deveria realizar o reforço de garantia nos termos da cláusula 1.4 do Contrato AF Imóvel.

Veja na íntegra 5º Aditamento consolidado do Contrato AF Imóvel:

5º Aditamento 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 fossem mantidos na Conta Vinculada de Liquidação, a serem utilizados 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 depositados e mantidos na conta, utilizada para o depósito dos aluguéis, conforme expresso no contrato de cessão fiduciária, 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 deveriam ser depositados na Conta Vinculada de Recebíveis, tendo a Emissora a obrigação de cumprimento:
- (1) Valor Mínimo em Conta: deveria ser mantido na Conta Vinculada o valor mínimo equivalente a próxima parcela de pagamento de amortização das debêntures.
- (2) Fluxo Mínimo: a Emissora deveria fazer com que os valores transitados na Conta Vinculada de Recebíveis, somados a eventuais aplicações feitas com os recursos depositados em tal conta, fosse de no mínimo 1,5x o valor da amortização do mês subsequente, sendo que o período de verificação seria entre o 1º dia útil após a data do evento de amortização e data do evento de amortização imediatamente posterior.

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, permaneceu exequível e insuficiente dentro dos limites estabelecidos na Cessão Fiduciária, até o vencimento antecipado automático da Emissão.

Adicionalmente informamos que a cada 180 (cento e oitenta dias) o Contrato Cessão Fiduciária era aditado para substituição do anexo 2.1, a fim de refletir os novos direitos creditórios cedidos fiduciariamente. Veja na íntegra 10º Aditamento consolidado do Contrato Cessão Fiduciária, considerando o último aditamento formalizado até o até o vencimento antecipado automático da Emissão:

10º Aditamento Contrato 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 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 Goiânia, o 1º Registro de Títulos e Documentos da cidade de da cidade de Goiânia e o 6º Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, permaneceram exequíveis e suficientes dentro dos limites estabelecidos na Escritura de Emissão, até o vencimento antecipado automático da Emissão.

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

Por fim, informamos que as garantias reais listadas acima eram 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 2025.

 **TRUSTE DTVM**

"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 2024 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"