



Exercício 2022

RELATÓRIO ANUAL

Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A.
10ª Emissão de Debêntures

ÍNDICE	
EMISSORA.....	2
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	5
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	5
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	5
EVENTOS REALIZADOS 2022.....	5
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	6
Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.....	Erro! Indicador não definido.
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	7
ORGANOGRAMA.....	7
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	8
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	8
GARANTIA.....	9
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	10
DECLARAÇÃO.....	10

EMISSORA

Denominação Comercial:	Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A.
CNPJ:	60.537.263/0001 66
Categoria de Registro:	Sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a CVM

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Oferta:

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

Número da Emissão:

10ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

AEPSA0

Código ISIN:

BRALPKDBS084

Escriturador:

Banco Bradesco S.A.

Liquidante:

Banco Bradesco S.A.

Coordenador Líder:

Banco Votorantim S.A.

Data de Emissão:

20 de julho de 2022

Data de Vencimento:

20 de julho 2027

Quantidade de Debêntures:

Total: 280.000 (duzentos e oitenta milhões de reais)

Número de Séries:

Única

Valor Total da Emissão:

Total: R\$ 280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000,00 (mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Espécie:

Real

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 série

Pagamento da Atualização:

1ª série: Não se aplica à presente série

Remuneração:

100% CDI + 3,50% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de integralização

Pagamento da Remuneração:

Data de Pagamento da Remuneração
20/01/2023
20/07/2023
20/08/2023
20/09/2023
20/10/2023
20/11/2023
20/12/2023
20/01/2024
20/02/2024
20/03/2024
20/04/2024
20/05/2024
20/06/2024
20/07/2024
20/08/2024
20/09/2024
20/10/2024
20/11/2024
20/12/2024
20/01/2025
20/02/2025
20/03/2025
20/04/2025
20/05/2025
20/06/2025
20/07/2025
20/08/2025
20/09/2025
20/10/2025
20/11/2025
20/12/2025

20/01/2026
20/02/2026
20/03/2026
20/04/2026
20/05/2026
20/06/2026
20/07/2026
20/08/2026
20/09/2026
20/10/2026
20/11/2026
20/12/2026
20/01/2027
20/02/2027
20/03/2027
20/04/2027
20/05/2027
20/06/2027
Data de Vencimento

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
20/08/2023	2,0833%
20/09/2023	2,1277%
20/10/2023	2,1739%
20/11/2023	2,2222%
20/12/2023	2,2727%
20/01/2024	2,3256%
20/02/2024	2,3810%
20/03/2024	2,4390%
20/04/2024	2,5000%
20/05/2024	2,5641%
20/06/2024	2,6316%
20/07/2024	2,7027%
20/08/2024	2,7778%
20/09/2024	2,8571%
20/10/2024	2,9412%
20/11/2024	3,0303%
20/12/2024	3,1250%
20/01/2025	3,2258%
20/02/2025	3,3333%
20/03/2025	3,4483%
20/04/2025	3,5714%
20/05/2025	3,7037%
20/06/2025	3,8462%
20/07/2025	4,0000%
20/08/2025	4,1667%
20/09/2025	4,3478%
20/10/2025	4,5455%
20/11/2025	4,7619%
20/12/2025	5,0000%
20/01/2026	5,2632%
20/02/2026	5,5556%
20/03/2026	5,8824%

20/04/2026	6,2500%
20/05/2026	6,6667%
20/06/2026	7,1429%
20/07/2026	7,6923%
20/08/2026	8,3333%
20/09/2026	9,0909%
20/10/2026	10,0000%
20/11/2026	11,1111%
20/12/2026	12,5000%
20/01/2027	14,2857%
20/02/2027	16,6667%
20/03/2027	20,0000%
20/04/2027	25,0000%
20/05/2027	33,3333%
20/06/2027	50,0000%
Data de Vencimento	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 aditamento subsequente, celebrados até o encerramento do exercício de 2022, quais sejam Escritura de Emissão celebrada em 21 de julho de 2022 e 1º Aditamento à Escritura de Emissão, celebrado em 18 de agosto de 2022. Veja versão consolidada da Escritura de Emissão e do Aditamento na íntegra:

[ESCRITURA](#)

[1º ADITAMENTO](#)

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos obtidos pela Companhia com a Emissão foram integralmente utilizados, sendo (62,5%) para o resgate antecipado da totalidade das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, convolada em espécie com garantia real e com garantia fidejussória, da 9ª (nona) emissão da Companhia ("Nona Emissão de Debêntures da Companhia") e (37,7%) para reforço de caixa da Companhia.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Não foram realizadas assembleias de debenturistas no exercício de 2022.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2022	R\$ 1.000,00000000	R\$ 64,48772800	R\$ 1.064,48772800	R\$ 298.056.563,84

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
280.000	-	-	280.000

EVENTOS REALIZADOS 2022

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 exercício de 2022 não ocorreram os eventos de resgate, remuneração, amortização, conversão e repactuação.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2022 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo 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, em outras emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

Emissora:	Z.A. DIGITAL DE SÃO PAULO SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO S.A.
Emissão:	1ª emissão
Valor da emissão:	Total: R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) 1ª série: R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) 2ª série: R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	Total: 1ª série: 150.000 (cento e cinquenta mil debêntures) 2ª série: 150.000 (cento e cinquenta mil debêntures)
Espécie:	Real, com garantia fidejussória adicional
Prazo de vencimento:	1ª série: As Debêntures vencerão em 25.08.2025 2ª série: As Debêntures venceram em 25.08.2025
Garantias:	Cessão Fiduciária Creditórios de Receita Bruta Alienação fiduciária da totalidade de ações do Capital da Companhia e Garantia Fidejussória.
Remuneração:	1ª série: 100% CDI + 4,40% a.a. 2ª série: 100% CDI + 3,65% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A.
Emissão:	9ª emissão
Valor da emissão:	R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais)
Quantidade de debêntures emitidas:	350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões)
Espécie:	Quirografária, com garantia fidejussória adicional
Prazo de vencimento:	As Debêntures vencerão em 09.05.2024
Garantias:	Fiança
Remuneração:	100% CDI + 1,9000%. a.a.
Situação da Emissora:	Houve o Resgate Antecipado do Saldo devedor das Debentures em 12 de agosto de 2022.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

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

2022	3º TRIMESTRE	DFP
------	------------------------------	---------------------

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Com base nas informações recebidas da Emissora, nos termos da respectiva Escritura de Emissão, foi efetuada a verificação do cumprimento das obrigações da Emissora com relação à observância dos seguintes índices financeiros:

i.

$$\frac{\text{Dívida Líquida}}{\text{EBITDA}} \leq 3,50$$

ii.

$$\frac{\text{Dívida Líquida}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 3,00$$

iii.

$$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Despesa Financeira}} \geq 1,00$$

Sendo que:

“**Despesa Financeira**”: significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, as despesas financeiras da Companhia ao longo dos últimos 12 (doze) meses, das quais deverão ser excluídos, para efeito da apuração dos compromissos financeiros, os juros sobre capital próprio e despesas financeiras com parcelamento de tributos, sendo que a Despesa Financeira será apurada em módulo, se for negativa e, se for positiva, será considerado 1 (um). No caso de aquisição de participação societária, a Despesa Financeira será ajustada adicionando-se os valores referentes aos últimos 12 (doze) meses da(s) sociedade(s) que a Companhia tenha adquirido participação, sendo que o acréscimo será realizado proporcionalmente à participação da Companhia, se esta for igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) e não assegurar controle societário, ou integralmente, se esta for superior a 50% (cinquenta por cento) ou se de outra forma assegurar o controle societário, conforme as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia;

“**Dívida Líquida**”: significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, o somatório dos saldos das dívidas consolidadas da Companhia, incluindo dívidas da Companhia perante pessoas físicas e/ou jurídicas, tais como mútuos, empréstimos, avais e financiamentos com terceiros, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, nos mercados local e/ou internacional, e obrigações referentes a parcelamentos de tributos e/ou taxas; menos as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras. No caso de aquisição de participação societária, a Dívida Líquida será ajustada adicionando-se os valores referentes à(s) sociedade(s) que a Companhia tenha adquirido participação, sendo que o acréscimo será realizado proporcionalmente à participação da Companhia, se esta for igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) e não assegurar controle societário, ou integralmente, se esta for superior a 50% (cinquenta por cento) ou se de outra forma assegurar o controle societário, conforme as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, e inclusão dos efeitos dos resultados das SCPs, SPEs, e Consórcios em consonância com os artigos 160 e 161 do RIR/2018 e a participação proporcional ao controle em Consórcios e SPE;

“**EBITDA**”: significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, o somatório (a) do lucro operacional da Companhia ao longo dos últimos 12 (doze) meses, antes de juros, tributos, contribuições, amortização, depreciação e Despesa Financeira; e (b) todas as despesas de depreciação e amortização. No caso de aquisição de participação societária, o EBITDA será ajustado adicionando-se os últimos 12 (doze) meses da(s) sociedade(s) em que a Companhia tenha adquirido participação ou os referidos direitos, sendo que o acréscimo será realizado proporcionalmente à participação ou os referidos direitos detidos pela Companhia, se esta for igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) e não assegurar controle societário, ou integralmente, se esta for superior a 50% (cinquenta por cento) ou se de outra forma assegurar o controle societário, conforme as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, e inclusão dos efeitos dos resultados das SCPs, SPEs, e Consórcios em consonância com os artigos 160 e 161 do RIR/2018 e a participação proporcional ao controle em Consórcios e SPE; e

“**Patrimônio Líquido**”: significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a rubrica “patrimônio líquido contábil”.

Segue quadro demonstrativo de 2022:

*em milhares de Reais		2022
1	Dívida Líquida	744.470

2	EBITDA	312.241
---	--------	---------

3	Despesa Financeira	260.923
---	--------------------	---------

4	Patrimônio Líquido	414.746
---	--------------------	---------

(i)	$(1) / (2) \leq 3,5$	2,4
(ii)	$(1) / (4) \leq 3,0$	1,8
(iii)	$(2) / (3) \geq 1,0$	1,2

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 e limitadas as obrigações estipuladas na Escritura de Emissão, informarmos que:

Foi constituída a Cessão Fiduciária por meio da celebração do Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia ("Cessão Fiduciária"), entre os Outorgantes, conforme definido no Contrato Cessão Fiduciária, a Emissora e este Agente Fiduciário, em 03 de agosto de 2022, tendo sido o Contrato Cessão Fiduciária registrado perante o 8º Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo ("Contrato de Cessão"), sede das partes, sendo que a garantia permanece exequível, e suficiente dentro dos limites estabelecidos na Cessão Fiduciária e na Escritura de Emissão, conforme segue abaixo:

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ocorreu a abertura de Conta Vinculada para recebimento dos recursos cedidos, sendo que a companhia e as garantidoras obrigaram-se, de forma solidária a manter:

- a. *Valor Mínimo dos Direitos Creditórios de Cartões Cedidos Fiduciariamente:* a emissora precisa garantir que se mantenha, objeto da cessão fiduciária, valores que resultem em créditos bancários cedidos fiduciariamente no mínimo R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões).
- b. *Valor Mínimo dos Direitos Creditórios de Sem Parar Cedidos Fiduciariamente:* a emissora precisa manter, objeto da cessão fiduciária, valores agregados mensais que resultem no mínimo R\$ 9.000.000,00 (cinco milhões) resultado dos Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente, decorrentes dos Contratos Sem Parar, conforme o Contrato de Cessão Fiduciária.
- c. *Valor Mínimo dos Direitos Creditórios de Recebíveis Cedidos Fiduciariamente:* a emissora precisa manter os Direitos Creditórios de Recebíveis Cedidos Fiduciariamente, em valor agregado mensal equivalente a, no mínimo, R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões).
- d. *Valor Mínimo Global:* a somatória dos itens (a), (b) e (c) deve corresponder a, no mínimo, R\$18.000.000,00 (dezoito milhões).

Observamos ainda que, caso os valores mínimos descritos nos itens (a), (b) e (c) fiquem abaixo do valor contratual, podem ser utilizados os valores transitados na Conta Vinculada para equacionar o respectivo valor mínimo, bem como a emissora, a fim de mitigar um possível descumprimento no mês, poderá: apresentar novos Cartões, depositar recursos na Conta Vinculada e ou Direitos Creditórios de Sem Parar Cedidos Fiduciariamente.

Ademais, informamos que os valores agregados são apurados mensalmente pelo banco depositário e encaminhados para que o Agente Fiduciário possa verificar os valores mínimos. No Exercício de 2022 a suficiência da garantia foi devidamente observada pela Emissora, conforme tabela abaixo:

Data	Conta Vinculada	Sem Parar	Recebíveis	Cartões	Valor Global
------	-----------------	-----------	------------	---------	--------------

RELATÓRIO ANUAL 2022

set/22	R\$ 41.194.579,28	R\$ 10.579.018,51	R\$ 4.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 60.773.597,79
out/22	R\$ 20.426.314,66	R\$ 14.328.335,73	R\$ 4.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 43.754.650,39
nov/22	R\$ 19.194.485,71	R\$ 13.211.475,64	R\$ 7.727.443,21	R\$ 5.000.000,00	R\$ 45.133.404,56
dez/22	R\$ 17.016.752,50	R\$ 14.978.747,26	R\$ 4.284.398,96	R\$ 5.000.000,00	R\$ 41.279.898,72

(b) Fiança prestada pela Hora Park Sistema de Estacionamento Rotativo Ltda. e Saepart Sociedade de Administração, Empreendimentos e Participações Ltda. ("Fianças").

A Fiança foi devidamente constituída por meio da celebração da Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real E Fidejussória Adicional, da Décima Emissão da Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A. ("Escritura de Emissão"), entre as Garantidoras, conforme definido na Escritura de Emissão, a Emissora e este Agente Fiduciário, tendo sido a Escritura de Emissão registrada perante a JUCESP, perante o Registro de Títulos e Documentos da sede das partes, permanecem exequíveis e suficientes dentro dos limites da garantia fidejussória, conforme quadro demonstrativo abaixo:

31/12/2022 (R\$ Mil)	
Saldo Devedor da Emissão	298.057
PL da Hora Park Sistema de Estacionamento Rotativo Ltda.	-301
PL da Saepart Sociedade de Administração, Empreendimentos e Participações Ltda.	274.186
Razão da Fiança	91,99%

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.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Não foi atribuída a constituição de fundos de amortização ou quaisquer outros tipos de fundos à presente emissão.

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.

 **TRUSTEED TVM**

"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"