

 TRUSTE DTVM

RELATÓRIO PERIÓDICO

Período 01/04/2025 à 30/06/2025



Park Empreendimentos Comerciais S.A.
1ª Emissão de Debêntures

SUMÁRIO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS	3
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS	3
INDICADORES FINANCEIROS	3
GARANTIA.....	3

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos captados com a Emissão foram integralmente utilizados, nos termos da Escritura de Emissão, para: o reembolso dos recursos utilizados pela Emissora na construção da 1ª e 2ª fase do empreendimento imobiliário denominado Mega Moda Park e para quitação de mútuo contratado entre a Emissora e a MMP previamente a data de integralização.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer deste trimestre, não verificamos nenhum descumprimento perante a Emissão, exceto com relação ao item apontado abaixo. Além disso, questionamos a Emissora se no decorrer deste trimestre esta cumpriu, regularmente e dentro do prazo, a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão, entretanto, não tivemos retorno.

- i. Não celebração do 11º aditamento ao contrato de cessão, tendo em vista a necessidade de atualização do anexo relativo aos direitos creditórios cedidos a cada 180 dias, conforme previsto no contrato de cessão.

Em relação ao item listado acima, o investidor e a emissora foram cientificados do descumprimento e estamos aguardando o envio da minuta do aditamento, pela Emissora, para nossa análise, validação e posterior formalização do aditamento.

INDICADORES 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 Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças perante ("Contrato AF Imóvel"), entre a Emissora e este Agente Fiduciário, em 19 de setembro de 2018, 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.

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 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 depositados e mantidos na conta, utilizada para o depósito dos aluguéis, conforme exposto 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 devem ser 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 deve fazer com que os valores transitados na Conta Vinculada de Recebíveis, somados a eventuais aplicações feitas com os recursos depositados em tal conta, seja de 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.

A Cessão Fiduciária foi devidamente constituída por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e Outros Avenças (“Contrato Cessão Fiduciária”), entre a Emissora e este Agente Fiduciário, em 19 de setembro de 2018, 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, mas em relação a sua suficiência, a emissão vem descumprindo o Valor Mínimo em Conta e o Fluxo Mínimo.

Adicionalmente informamos que a cada 180 (cento e oitenta dias) o Contrato Cessão Fiduciária é 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:

10º Aditamento Contrato Cessão Fiduciária

- (c) Fianças prestadas por CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO, AGROPECUÁRIA BARRA BONITA LTDA., LIBÉLULA PARTICIPAÇÕES LTDA., LÓTUS PARTICIPAÇÕES LTDA., MONT BLANC PARTICIPAÇÕES LTDA., EDNARA DE OLIVEIRA MARTINS BRAGA E SILVA e PATRICIA AUXILIADORA DE OLIVEIRA MARTINS SEPULVEDA. (“Fianças”).

As Fianças foram devidamente constituídas por meio da celebração do Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia 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 18 de setembro de 2018, 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 10º Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, tendo incluído novos fiadores conforme AGD realizada em 28/05/2025.

*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.

AGD 28/05/2025

Por fim, informamos que as garantias reais listadas acima são compartilhadas com a 2ª Emissão de Debêntures da Emissora.