



www.pentagonotrustee.com.br

QUALITY ALUGUEL DE VEÍCULOS S.A.

1ª Emissão de Debêntures

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2023

1. PARTES

EMISSORA	QUALITY ALUGUEL DE VEÍCULOS S.A.
CNPJ	72.653.009/0001-02
COORDENADOR LÍDER	Banco Itaú BBA S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

SÉRIE ÚNICA

CÓDIGO DO ATIVO	QATY11
DATA DE EMISSÃO	28/11/2023
DATA DE VENCIMENTO	28/11/2028
VOLUME TOTAL PREVISTO**	50.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	50.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	N/A
REMUNERAÇÃO VIGENTE	100% da Taxa DI + 3,50% a.a.
ESPÉCIE	REAL
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	"2.1. Destinação dos Recursos: A totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Oferta será destinada para o capital de giro da Emissora e/ou reperfilamento do passivo da Emissora."
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	N/A

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaodivida@pentagonotrustee.com.br

**Conforme previsto na Data de Emissão.

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2023 (P.U.)

SÉRIE ÚNICA

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
28/12/2023		6,36753800	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2023

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
Única	50.000	50.000	0

5. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento acerca de alterações estatutárias realizadas no período.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

Não foram realizadas assembleias no período.

FATOS RELEVANTES:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento da divulgação de fatos relevantes no período.

6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO*

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaodivida@pentagonotrustee.com.br

ÍNDICE	MARÇO	JUNHO	SETEMBRO	DEZEMBRO
Dívida Líquida/ EBITDA Ajustado	N/A	N/A	N/A	Limite <= 2,25 Apurado=2,57 Não atendido

Dívida Líquida/ Frota	N/A	N/A	N/A	Limite <=0,75 Apurado=0,60 Atendido
-----------------------	-----	-----	-----	-------------------------------------------

**Adicionalmente informamos que, conforme a Escritura de Emissão, é considerada Hipótese de Vencimento Antecipado a realização de qualquer pagamento de dividendos, juros sob capital próprio ou de qualquer outra distribuição de lucros aos acionistas da Emissora (a) em montante superior a 25% do lucro líquido da Emissora em cada exercício social, caso o índice Dívida Líquida/EBITDA Ajustado esteja superior a 1,8x, exceto em caso de pagamentos ou distribuição de lucros aos acionistas no exercício social encerrado em 31/12/2023, via mercado de capitais; ou (b) em qualquer montante, enquanto esteja em curso uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7. GARANTIAS DO ATIVO

7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaodivida@pentagonotrustee.com.br

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO

8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS – ART. 15 DA RESOLUÇÃO CVM 17/21 C/C ART. 68, §1º, b DA LEI 6.404/76

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo"	Item 4 deste relatório

<i>cancelado no período</i>	
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período”</i>	Item 3 deste relatório
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver”</i>	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor”</i>	Totalidade da destinação ainda não comprovada.
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver”</i>	Não aplicável
Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente”</i>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período”</i>	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função”</i>	Item 9 deste relatório

9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual

depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto por eventuais indicações realizadas nos itens 5 e/ou 7 deste relatório. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto se informação em contrário estiver descrita nos itens 5 e/ou 7 e/ou Anexo III deste relatório;

(iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, 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. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas;

(iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono (www.pentagonotrustee.com.br), especialmente para acesso às informações eventuais;

(v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro;

(vi) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Resolução CVM nº 17, de 09 de Fevereiro de 2021, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em www.pentagonotrustee.com.br

PENTÁGONO S.A. DTVM

ANEXO I

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

**Informações adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em www.pentagonotrustee.com.br*

**Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, do Termo de Securitização ou documento equivalente, conforme aplicável, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

Não aplicável.



ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA*)

FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOUVER – DESCRIÇÃO CONTRATUAL

(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia e/ou da Escritura de Emissão das Debêntures)

**Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou da Escritura de Emissão das Debêntures.*

I. Fiança: garantia fidejussória prestada por (i) Quality Comercial de Veículos Ltda.; (ii) Futura Participações Empresariais S.A.; (iii) Simetria Participações e Construções S.A.; (iv) Quality Construções Ltda.; (v) Sr. Fábio Bertozzi; e (vi) Sr. Clever Morato Axhcar.

II. Alienação Fiduciária de Imóvel (Norte Brasília):

“2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1 Em garantia do fiel e pontual pagamento (i) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, presentes ou futuras, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento das Debêntures, ou em virtude do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, conforme aplicável; (ii) das obrigações relativas a quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Emissora na Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia e nos demais documentos da Emissão, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos, honorários e despesas advocatícias ou indenizações, bem como as obrigações relativas ao Banco Liquidante, ao Escriturador, à B3 e ao Agente Fiduciário, incluindo sua remuneração; e (iii) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas venham a desembolsar no âmbito da Emissão, inclusive em virtude da constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão das Garantias, nos termos dos respectivos contratos, conforme aplicável, inclusive, mas não limitado, àquelas devidas ao Agente Fiduciário (“Obrigações Garantidas”, cuja descrição consta resumidamente no Anexo I deste Contrato), a Alienante, pelo presente, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente, às suas expensas, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do Artigo 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”) e das disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários, do Imóvel dos quais são legítimas proprietárias, descritos e caracterizados no Anexo II ao presente Contrato (conforme definido abaixo) (“Imóveis” e “Alienação Fiduciária”).

2.2 Para fins do disposto no inciso “x” do artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”), na presente data, foi atribuído o

valor de mercado 22.829.070,00 (vinte e dois milhões oitocentos e vinte nove mil e setenta reais) ao Imóvel. O referido valor foi baseado no laudo de avaliação elaborado pela MGF Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 04.976.948/0001-38, em 07 de novembro de 2023. Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor previsto acima (i) está descrito no presente Contrato, única e exclusivamente, como referência, para fins da Resolução CVM 17, e (ii) sob nenhuma hipótese será considerado para quaisquer outros fins, principalmente, mas não se limitando a, excussão da garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste Contrato. Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SER nº 01/21, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Alienante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar o Imóvel, a qualquer momento, sem exigência de assembleia de debenturistas.

2.3 A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, na forma da Cláusula 2.1 acima, opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis (conforme definido abaixo), efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, possuidores indiretos do Imóvel, e subsistirá até: (i) sua liberação, nos termos da Cláusula 10 abaixo; ou (ii) que os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, tenham recebido o produto da excussão do Imóvel de forma definitiva e incontestável.

2.4 A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade do Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações, presentes no Imóvel ou futuras, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas.

(i) Caso deseje efetuar, às suas expensas, qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias), a Alienante obriga-se a obter todas as licenças necessárias, recolher as contribuições previdenciárias, obter a CND/INSS da obra e promover a averbação nas matrículas do Imóvel. Quaisquer benfeitorias, em quaisquer hipóteses, integrarão o Imóvel e seus valores, conforme disposto na Cláusula 2.4 acima.

(ii) Nos termos do §4º do artigo 27 da Lei nº 9.514, jamais haverá direito de indenização por benfeitorias.

2.5 A presente Alienação Fiduciária de Imóvel, somada à alienação fiduciária de imóvel objeto da matrícula nº 48.101, de titularidade da Simetria Participações e Construções Ltda. e registrada perante o 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (“Imóvel Simetria” e “Alienação Fiduciária de Imóvel da Simetria”, respectivamente), deverão corresponder a, no mínimo, 100% do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures durante toda a vigência destas (“Percentual da Garantia”).

2.5.1. O Alienante poderá, a qualquer tempo, independentemente da obrigação assumida no âmbito da Cláusula 7 abaixo, encaminhar novo laudo de avaliação ao Agente Fiduciário, elaborado por uma das Empresas Especializadas (conforme abaixo definido), acompanhado de solicitação para nova verificação do cumprimento do Percentual da Garantia.

2.5.2. Uma vez verificado que o valor de venda forçada do Imóvel somado ao valor de venda forçada do Imóvel Simetria é superior ao Percentual de Garantia e desde que o sobejo verificado corresponda a valor igual ou superior ao valor de venda forçada do Imóvel ou Imóvel Simetria, fica desde já estabelecido que o Agente Fiduciário deverá realizar todos os procedimentos necessários para liberação da garantia constituída sobre referido imóvel de valor correspondente ou inferior ao sobejo verificado, de forma que posteriormente à liberação, o Percentual de Garantia continue a ser observado.

2.5.3. Uma vez realizada a liberação mencionada na Cláusula 2.5.2 acima, as Partes desde já concordam que a alienação fiduciária remanescente deverá permanecer constituída enquanto as Obrigações Garantidas estiverem vigentes, nos termos deste Contrato e do contrato que formalizar a Alienação Fiduciária de Imóvel da Simetria, conforme aplicável.

2.5.4. As Partes estão autorizadas a realizar todos os atos necessários para formalizar os eventos descritos nesta Cláusula 2.5., sem necessidade de qualquer deliberação societária ou assembleia geral de debenturistas adicional.

2.6 As Partes expressamente concordam e reconhecem que:

(i) a Alienação Fiduciária constituída por meio deste Contrato é uma garantia independente e adicional em relação a quaisquer outras garantias concedidas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas assumidas pela Alienante e poderá ser executada de forma isolada, alternativa ou conjuntamente com qualquer outra garantia ou direito real de garantia, conforme o caso, a exclusivo critério dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário; e

(ii) os direitos reais de garantia constituídos através deste Contrato em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, (i) são preferenciais em todos os aspectos e anteriores a quaisquer outros ônus e gravames sobre o Imóvel, independentemente da data, forma ou ordem de concessão, penhora ou formalização desses outros ônus e gravames; e (ii) não estão, nesta data, sujeitos a quaisquer obrigações com preferência obrigatória em virtude da lei aplicável.

2.7 A posse direta de que fica investida a Alienante, bem como a livre utilização do Imóvel, por conta e risco da Alienante, manter-se-ão exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Alienante a manter, conservar e guardar ou fazer com que sejam mantidos, conservados e guardados o Imóvel, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

2.8 Se o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas vierem a pagar algum dos tributos e/ou encargos de qualquer natureza inerentes ao Imóvel ou à Alienação Fiduciária, incluindo, sem limitação, eventuais depósitos judiciais feitos pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas, em execuções fiscais de tributos referentes ao Imóvel, a Alienante deverá reembolsá-los dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os Encargos Moratórios previstos no Escritura de Emissão.

2.9 O Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, reserva-se o direito de, a qualquer tempo, e mediante aviso com 10 (dez) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas ao Imóvel.

2.10 Para fins do disposto no artigo 1.425, incisos I, IV e V do Código Civil, na hipótese de o Imóvel objeto da Alienação Fiduciária estarem sujeitos a penhora, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa de efeito similar (“Evento de Reforço”), a Alienante ficarão obrigadas a, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da notificação do Agente Fiduciário sobre o Evento de Reforço, sob pena de ser considerado uma Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), (i) praticar todos e quaisquer atos para liberar o Imóvel das restrições assim impostas; e (ii) apresentar ao Agente Fiduciário proposta para substituição ou reforço da presente Alienação Fiduciária com a indicação de novo Imóvel, devendo o Agente Fiduciário convocar uma assembleia geral de Debenturistas, a fim de votar referida

proposta que, caso aprovada pelos Debenturistas reunidos em assembleia geral (“Novas Garantias”), deverá resultar na constituição das Novas Garantias de forma satisfatória a critério justificado dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, de modo a recompor integralmente a Alienação Fiduciária originalmente prestada (“Recomposição de Garantia”).

2.9.1. A Alienante deverá comunicar ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil, a ocorrência de qualquer Evento de Reforço.

2.9.2. Poderá ser declarada uma o Vencimento Antecipado, (i) caso seja verificado, pelo Agente Fiduciário, o descumprimento pela Alienante das obrigações constantes da Cláusula 2.9 acima; ou (ii) caso as Novas Garantias ofertadas não sejam aceitas pelos Debenturistas, desde que forma justificada; ou (iii) no caso das Novas Garantias ofertadas serem aceitas pelos Debenturistas, a não ocorrência (a) da celebração e formalização do instrumento aplicável às Novas Garantias, dentro do prazo aprovado em assembleia pelos Debenturistas; e (b) do protocolo para registro do instrumento aplicável às Novas Garantias junto aos cartórios competentes, no prazo aprovado em assembleia pelos Debenturistas; (c) do efetivo registro das Novas Garantias junto aos cartórios competentes, dentro do prazo aprovado em assembleia pelos Debenturistas; bem como (d) de qualquer outro requerimento legal ou regulatório necessário para a perfeita constituição e formalização das Novas Garantias.

2.11 A ocorrência de uma Recomposição de Garantia não extinguirá a Alienação Fiduciária ora constituída, podendo, o Agente Fiduciário, utilizar-se de todos os direitos e faculdades que lhe são atribuídos por lei para defender, perante terceiros, a sua manutenção, higidez, efetividade e exequibilidade.

(...)

ANEXO II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Descrição do Imóvel	
Município:	Brasília
Registro de Imóveis:	7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal
Matrícula nº:	5741

(...)”

III. Alienação Fiduciária de Imóvel (Simetria):

“2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1 Em garantia do fiel e pontual pagamento (i) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da Remuneração e dos Encargos

Moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, presentes ou futuras, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento das Debêntures, ou em virtude do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, conforme aplicável; (ii) das obrigações relativas a quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Emissora na Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia e nos demais documentos da Emissão, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos, honorários e despesas advocatícias ou indenizações, bem como as obrigações relativas ao Banco Liquidante, ao Escriturador, à B3 e ao Agente Fiduciário, incluindo sua remuneração; e (iii) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas venham a desembolsar no âmbito da Emissão, inclusive em virtude da constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão das Garantias, nos termos dos respectivos contratos, conforme aplicável, inclusive, mas não limitado, àquelas devidas ao Agente Fiduciário (“Obrigações Garantidas”, cuja descrição consta resumidamente no Anexo I deste Contrato), a Alienante, pelo presente, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente, às suas expensas, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do Artigo 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”) e das disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários, do Imóvel dos quais são legítimas proprietárias, descritos e caracterizados no Anexo II ao presente Contrato (conforme definido abaixo) (“Imóveis” e “Alienação Fiduciária”).

2.2 Para fins do disposto no inciso “x” do artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 17”), na presente data, foi atribuído o valor de mercado R\$ 44.905.000,00 (Quarenta e quatro milhões novecentos e cinco mil reais) ao Imóvel. O referido valor foi baseado no laudo de avaliação elaborado pela Havalia Representação e Consultoria Ltda. CNPJ 07.838.343/0001-79, em 08 de março de 2023. Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor previsto acima (i) está descrito no presente Contrato, única e exclusivamente, como referência, para fins da Resolução CVM 17, e (ii) sob nenhuma hipótese será considerado para quaisquer outros fins, principalmente, mas não se limitando a, excussão da garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste Contrato. Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SER nº 01/21, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Alienante, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar o Imóvel, a qualquer momento, sem exigência de assembleia de debenturistas.

2.3 A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, na forma da Cláusula 2.1 acima, opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis (conforme definido abaixo), efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, possuidores indiretos do Imóvel, e subsistirá até: (i) sua liberação, nos termos da Cláusula 10 abaixo; ou (ii) que os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, tenham recebido o produto da excussão do Imóvel de forma definitiva e incontestável.

2.4 A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade do Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações, presentes no Imóvel ou futuras, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas.

(i) Caso deseje efetuar, às suas expensas, qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias), a Alienante obriga-se a obter todas as licenças necessárias, recolher as contribuições previdenciárias, obter a CND/INSS da obra e promover a averbação nas matrículas do Imóvel. Quaisquer benfeitorias, em quaisquer hipóteses, integrarão o Imóvel e seus valores, conforme disposto na Cláusula 2.4 acima.

(ii) Nos termos do §4º do artigo 27 da Lei nº 9.514, jamais haverá direito de indenização por benfeitorias.

2.5 A presente Alienação Fiduciária de Imóvel, somada à alienação fiduciária de imóvel objeto da matrícula nº 5.741, de titularidade da Norte Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda. e registrada perante o 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (“Imóvel Norte Brasília” e “Alienação Fiduciária de Imóvel da Norte Brasília”, respectivamente), deverão corresponder a, no mínimo, 100% do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures durante toda a vigência destas (“Percentual da Garantia”).

2.5.1. O Alienante poderá, a qualquer tempo, independentemente da obrigação assumida no âmbito da Cláusula 7 abaixo, encaminhar novo laudo de avaliação ao Agente Fiduciário, elaborado por uma das Empresas Especializadas (conforme abaixo definido), acompanhado de solicitação para nova verificação do cumprimento do Percentual da Garantia.

2.5.2. Uma vez verificado que o valor de venda forçada do Imóvel somado ao valor de venda forçada do Imóvel Norte Brasília é superior ao Percentual de Garantia e desde que o sobejo verificado corresponda a valor igual ou superior ao valor de venda forçada do Imóvel ou Imóvel Norte Brasília, fica desde já estabelecido que o Agente Fiduciário deverá realizar todos os procedimentos necessários para liberação da garantia constituída sobre referido imóvel de valor correspondente ou inferior ao sobejo verificado, de forma que posteriormente à liberação, o Percentual de Garantia continue a ser observado.

2.5.3. Uma vez realizada a liberação mencionada na Cláusula 2.5.2 acima, as Partes desde já concordam que a alienação fiduciária remanescente deverá permanecer constituída enquanto as Obrigações Garantias estiverem vigentes, nos termos deste Contrato e do contrato que formalizar a Alienação Fiduciária de Imóvel da Norte Brasília, conforme aplicável.

2.5.4. As Partes estão autorizadas a realizar todos os atos necessários para formalizar os eventos descritos nesta Cláusula 2.5., sem necessidade de qualquer deliberação societária ou assembleia geral de debenturistas adicional.

2.6 As Partes expressamente concordam e reconhecem que:

(i) a Alienação Fiduciária constituída por meio deste Contrato é uma garantia independente e adicional em relação a quaisquer outras garantias concedidas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas assumidas pela Alienante e poderá ser executada de forma isolada, alternativa ou conjuntamente com qualquer outra garantia ou direito real de garantia, conforme o caso, a exclusivo critério dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário; e

(ii) os direitos reais de garantia constituídos através deste Contrato em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, (i) são preferenciais em todos os aspectos e anteriores a quaisquer outros ônus e gravames sobre o Imóvel, independentemente da data, forma ou ordem de concessão, penhora ou formalização desses outros ônus e gravames; e (ii) não

estão, nesta data, sujeitos a quaisquer obrigações com preferência obrigatória em virtude da lei aplicável.

2.7 A posse direta de que fica investida a Alienante, bem como a livre utilização do Imóvel, por conta e risco da Alienante, manter-se-ão exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Alienante a manter, conservar e guardar ou fazer com que sejam mantidos, conservados e guardados o Imóvel, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

2.8 Se o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas vierem a pagar algum dos tributos e/ou encargos de qualquer natureza inerentes ao Imóvel ou à Alienação Fiduciária, incluindo, sem limitação, eventuais depósitos judiciais feitos pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas, em execuções fiscais de tributos referentes ao Imóvel, a Alienante deverá reembolsá-los dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os Encargos Moratórios previstos no Escritura de Emissão.

2.9 O Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, reserva-se o direito de, a qualquer tempo, e mediante aviso com 10 (dez) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas ao Imóvel.

2.10 Para fins do disposto no artigo 1.425, incisos I, IV e V do Código Civil, na hipótese de o Imóvel objeto da Alienação Fiduciária estarem sujeitos a penhora, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa de efeito similar (“Evento de Reforço”), a Alienante ficarão obrigadas a, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da notificação do Agente Fiduciário sobre o Evento de Reforço, sob pena de ser considerado uma Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), (i) praticar todos e quaisquer atos para liberar o Imóvel das restrições assim impostas; e (ii) apresentar ao Agente Fiduciário proposta para substituição ou reforço da presente Alienação Fiduciária com a indicação de novo Imóvel, devendo o Agente Fiduciário convocar uma assembleia geral de Debenturistas, a fim de votar referida proposta que, caso aprovada pelos Debenturistas reunidos em assembleia geral (“Novas Garantias”), deverá resultar na constituição das Novas Garantias de forma satisfatória a critério justificado dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, de modo a recompor integralmente a Alienação Fiduciária originalmente prestada (“Recomposição de Garantia”).

2.9.1. A Alienante deverá comunicar ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil, a ocorrência de qualquer Evento de Reforço.

2.9.2. Poderá ser declarada uma o Vencimento Antecipado, (i) caso seja verificado, pelo Agente Fiduciário, o descumprimento pela Alienante das obrigações constantes da Cláusula 2.9 acima; ou (ii) caso as Novas Garantias ofertadas não sejam aceitas pelos Debenturistas, desde que forma justificada; ou (iii) no caso das Novas Garantias ofertadas serem aceitas pelos Debenturistas, a não ocorrência (a) da celebração e formalização do instrumento aplicável às Novas Garantias, dentro do prazo aprovado em assembleia pelos Debenturistas; e (b) do protocolo para registro do instrumento aplicável às Novas Garantias junto aos cartórios competentes, no prazo aprovado em assembleia pelos Debenturistas; (c) do efetivo registro das Novas Garantias junto aos cartórios competentes, dentro do prazo aprovado em assembleia pelos Debenturistas; bem como (d) de qualquer outro requerimento legal ou regulatório necessário para a perfeita constituição e formalização das Novas Garantias.

2.11 A ocorrência de uma Recomposição de Garantia não extinguirá a Alienação Fiduciária ora constituída, podendo, o Agente Fiduciário, utilizar-se de todos os direitos e faculdades que lhe são atribuídos por lei para defender, perante terceiros, a sua manutenção, higidez, efetividade e exequibilidade.

(...)

ANEXO II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Descrição do Imóvel	
Município:	Brasília
Registro de Imóveis:	5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal
Matrícula nº:	48.101

(...)"

IV. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:

“2. CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia do fiel e pontual pagamento (i) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, presentes ou futuras, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento das Debêntures, ou em virtude do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, conforme aplicável; (ii) das obrigações relativas a quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Emissora na Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia e nos demais documentos da Emissão, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, obrigações de pagar despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos, honorários e despesas advocatícias ou indenizações, bem como as obrigações relativas ao Banco Liquidante, ao Escriturador, à B3 e ao Agente Fiduciário, incluindo sua remuneração; e (iii) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas venham a desembolsar no âmbito da Emissão, inclusive em virtude da constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão das Garantias, nos termos dos respectivos contratos, conforme aplicável, inclusive, mas não limitado, àquelas devidas ao Agente Fiduciário (“Obrigações Garantidas”, cuja descrição consta resumidamente no Anexo I deste Contrato), a Cedente, pelo presente Contrato, de forma irrevogável e irretroatável, cede e transfere fiduciariamente em garantia, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor (“Lei 4.728/65”), com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, dos artigos 1.361 e seguintes

da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Código Civil”), a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta ao Agente Fiduciário e seus sucessores, para os fins e efeitos do inciso IV do artigo 1.362 do Código Civil, de:

(i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, da conta vinculada nº 90724-5, agência 0654, de titularidade da Cedente, mantida junto ao Banco Depositário e movimentável exclusivamente pelo Banco Depositário (“Conta Vinculada”), na qual deverão transitar recursos depositados pela Cedente e decorrente de suas atividades, cujo montante equivalha mensalmente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do valor projetado da próxima parcela vincenda da Remuneração e da próxima parcela vincenda de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures devidas em cada data de pagamento prevista na Escritura de Emissão (“Fluxo Mínimo”); e

(ii) de todos os direitos de crédito da Cedente em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre a referida Conta Vinculada, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como a própria Conta Vinculada (em conjunto, “Direitos Cedidos” e, respectivamente, “Cessão Fiduciária”).

2.2. Como resultado da Cessão Fiduciária, as Partes reconhecem que a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre os Direitos Cedidos serão transferidos para o Agente Fiduciário, e que a Cedente deterá a posse direta dos Direitos Cedidos exclusivamente na qualidade de depositária e responsável por bens de terceiros, assumindo todas as obrigações previstas nos artigos 627 a 646 do Código Civil, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas.

2.2.1. Os documentos comprobatórios da titularidade dos Direitos Cedidos (“Documentos Comprobatórios”) deverão ser mantidos na sede da Cedente e incorporam-se à presente Cessão Fiduciária, passando, para todos os fins, a integrar a definição de “Direitos Cedidos”. A Cedente, na qualidade de fiel depositária, responsabiliza-se, ainda, pela guarda dos Documentos Comprobatórios e declara, neste ato, aceitar os encargos e responsabilidades previstas na lei e no presente Contrato, em especial nos artigos 627 e seguintes do Código Civil, devendo se manter como fiel depositária dos Documentos Comprobatórios até a efetiva e integral satisfação das Obrigações Garantidas.

2.2.2. A Cedente obriga-se a entregar os Documentos Comprobatórios ao Agente Fiduciário em 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior na hipótese do disposto na Cláusula 2.2.4 abaixo, quando, para tanto, solicitado pelo Agente Fiduciário, declarando-se cientes de suas responsabilidades civis e penais pela conservação e entrega desses documentos.

2.2.3. O Agente Fiduciário, às expensas da Cedente, terá acesso irrestrito aos Documentos Comprobatórios, podendo, a qualquer tempo, contanto que em horário comercial de um Dia Útil, sem nenhum custo adicional, consultar, receber ou retirar (neste caso, mediante pedido, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, e entrega de recibo à Cedente) cópia dos Documentos Comprobatórios (caso tais documentos sejam físicos), bem como realizar diligências com o objetivo de verificar o cumprimento, pela Cedente, de suas obrigações nos termos deste Contrato.

2.2.4. Não obstante o disposto na Cláusula 2.2.3 acima, na hipótese de caracterização de um Evento de Excussão, a Cedente deverá entregar imediatamente, em prazo não superior a 2 (dois)

Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, as vias originais ou eletrônicas dos Documentos Comprobatórios, mediante solicitação neste sentido.

2.3. Para fins do disposto no artigo 1.425, incisos I, IV e V do Código Civil, na hipótese desta Cessão Fiduciária ser objeto de penhora, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa de efeito similar (“Evento de Reforço”), a Cedente fica obrigada a, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da notificação do Agente Fiduciário sobre o Evento de Reforço, sob pena de ser considerado uma Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), (i) praticar todos e quaisquer atos para liberar os Direitos Cedidos das restrições assim impostas; e (ii) apresentar ao Agente Fiduciário proposta para substituição ou reforço da presente Cessão Fiduciária por nova garantia, devendo o Agente Fiduciário convocar uma assembleia geral de Debenturistas, a fim de votar referida proposta que, caso aprovada pelos Debenturistas reunidos em assembleia geral (“Novas Garantias”), deverá resultar na constituição das Novas Garantias de forma satisfatória a critério justificado dos Debenturistas, de modo a recompor integralmente a Cessão Fiduciária originalmente prestada (“Recomposição de Garantia”).

2.3.1. Poderá ser declarado o Vencimento Antecipado, (i) caso seja verificado, pelo Agente Fiduciário, o descumprimento pela Cedente das obrigações constantes da Cláusula 2.3 acima; ou (ii) caso as Novas Garantias ofertadas não sejam aceitas pelos Debenturistas, desde que forma justificada; ou (iii) no caso das Novas Garantias ofertadas serem aceitas pelos Debenturistas, a não ocorrência (a) da celebração e formalização do instrumento aplicável às Novas Garantias, dentro do prazo aprovado em assembleia pelos Debenturistas; e (b) do protocolo para registro do instrumento aplicável às Novas Garantias junto aos cartórios competentes, no prazo aprovado em assembleia pelos Debenturistas; (c) do efetivo registro das Novas Garantias junto aos cartórios competentes, dentro do prazo aprovado em assembleia pelos Debenturistas; bem como (d) de qualquer outro requerimento legal ou regulatório necessário para a perfeita constituição e formalização das Novas Garantias.

2.3.2. A ocorrência de uma Recomposição de Garantia não extinguirá a Cessão Fiduciária ora constituída, podendo, o Agente Fiduciário, utilizar-se de todos os direitos e faculdades que lhe são atribuídos por lei para defender, perante terceiros, a sua manutenção, higidez, efetividade e exequibilidade.

2.3.3. As Partes concordam que a apresentação pela Cedente, no prazo previsto na Cláusula 2.3 acima, de uma proposta para substituição da Conta Vinculada a ser realizada por meio da constituição de garantia sobre outra conta vinculada de titularidade da Cedente, aberta junto ao Banco Depositário, aplicando-se a tal nova conta vinculada, mutatis mutandis, os mesmos termos e condições estabelecidos sob este Contrato, inclusive, sem limitação, o Fluxo Mínimo, deverá ser automaticamente aceita pelo Agente Fiduciário, dispensando aprovação pelos Debenturistas.

2.4. Até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a Cedente se obriga a adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar que o Agente Fiduciário mantenha preferência absoluta com relação aos Direitos Cedidos e que o Fluxo Mínimo transite na Conta Vinculada, nos termos do item (i) da Cláusula 2.1 acima.

2.4.1. Na hipótese de caracterização de um Evento de Excussão (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 7 abaixo, o Agente Fiduciário, fundamentado em decisão tomada pelos Debenturistas reunidos em assembleia geral de Debenturistas, poderá exercer todos os atos necessários para salvaguardar os direitos e prerrogativas previstos neste Contrato ou em lei, em

especial exercer a propriedade plena e a posse direta dos Direitos Cedidos, para os efeitos da presente Cessão Fiduciária, observadas as disposições do presente Contrato.

2.5. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente dos Direitos Cedidos no âmbito do presente Contrato.

2.6. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Cedente em razão da Cessão Fiduciária de que trata este Contrato.

2.7. A Cedente, neste ato, renuncia a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral excussão, exequibilidade e transferência dos Direitos Cedidos ao Agente Fiduciário.

2.8. A Cedente neste ato, declara estar ciente e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato.”



ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação, além dos mencionados em outros itens deste relatório, caso aplicável:

- (i) Não manutenção do(s) índice(s) financeiro(s), conforme mencionado no item 6 deste relatório.
- (ii) Não cumprimento de obrigações de caráter documental*.

*Para maiores informações acerca do inadimplemento sinalizado, favor contatar por e-mail a equipe cedoc@pentagonotrustee.com.br

