



www.pentagonotruster.com.br

SOLARIS EMPREENDIMENTOS S.A.

1ª Emissão de Notas Comerciais

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2023

1. PARTES

EMISSORA	SOLARIS EMPREENDIMENTOS S.A.
CNPJ	11.522.323/0001-61
COORDENADOR LÍDER	Banco Safra S.A.
ESCRITURADOR	Banco Safra S.A.
MANDATÁRIO	Banco Safra S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

SÉRIE ÚNICA

CÓDIGO DO ATIVO	NC002200AHX
DATA DE EMISSÃO	07/10/2022
DATA DE VENCIMENTO	07/10/2027
VOLUME TOTAL PREVISTO**	60.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	60.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	N/A
REMUNERAÇÃO VIGENTE	100% da Taxa DI + 2,85% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	"3.6.1. Os Recursos Líquidos captados por meio da Emissão serão destinados para (i) alongamento do passivo financeiro de curto prazo da Emitente, nos termos dos contratos elencados no Anexo I ao presente Termo de Emissão; e (ii) para reforço de caixa, no âmbito da gestão ordinária de seus negócios."
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@pentagonotruster.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
07/01/2023		14,34500200	
07/02/2023		13,08948300	
07/03/2023		11,20911900	
07/04/2023		14,34500200	
07/05/2023	18,51900000	11,20911900	
07/06/2023	18,51858351	13,46302689	
07/07/2023	18,51873023	12,60468018	
07/08/2023	18,51865180	12,32879621	
07/09/2023	18,51850069	12,90441905	
07/10/2023	18,51835254	11,34594179	
07/11/2023	18,51820748	9,88956901	
07/12/2023	18,51886193	10,41693686	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2023

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
Única	60.000	60.000	0

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

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

Em AGE, realizada em 29/04/2023, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) alterar o art. 5º, em virtude da deliberação de aumento do capital social da Companhia; e (ii) alterar o art. 9º, que trata da competência da Diretoria.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

Não foram realizadas assembleias no período.

FATOS RELEVANTES:

Fato Relevante em 28/03/2023 - Aquisição de ações preferenciais nominativas.

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	N/A	N/A	N/A	Limite <=3,75 Apurado=1,57 Atendido

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
Agenda Mínima da Cessão Fiduciária	Contrato de Cessão Fiduciária	ENQUADRADO
Percentual Mínimo da Alienação Fiduciária	Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis	ENQUADRADO

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: <i>"cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"</i>	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"</i>	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"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"</i>	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"</i>	Item 4 deste relatório
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>	Destinação 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

<p>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>”</p>	<p>Anexo I deste relatório</p>
<p>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>”</p>	<p>Item 9 deste relatório</p>

9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO:

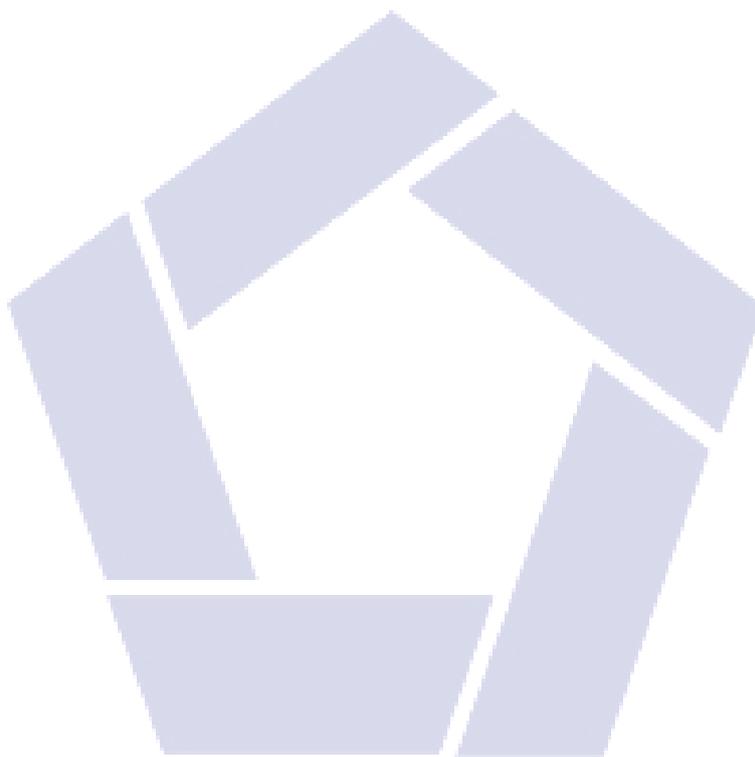
A Pentágono declara que:

- (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



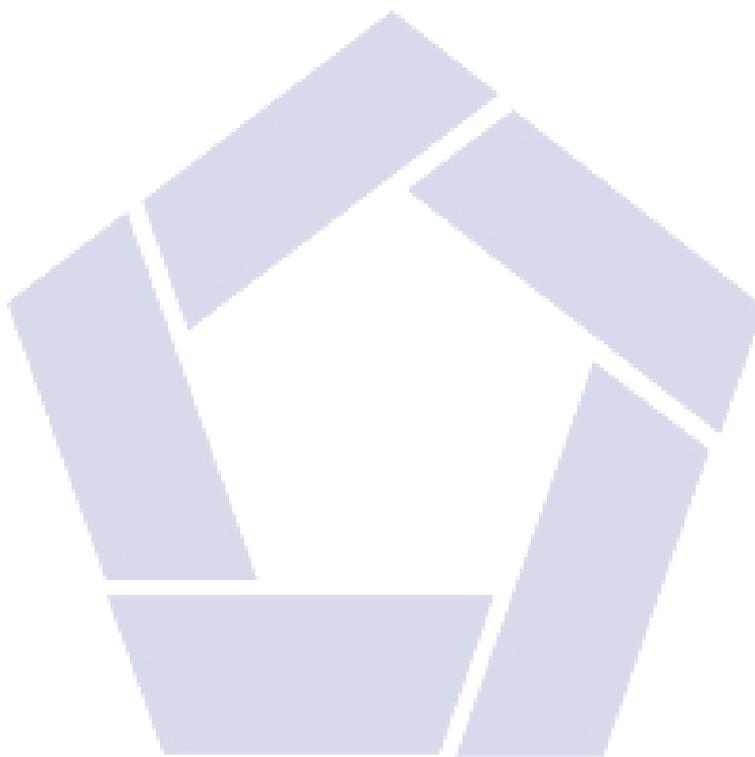
ANEXO I

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 Termo de Emissão das Notas Comerciais)
Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

I. Aval: Garantia Fidejussória prestada por (i) Sr. René Feijó de Pontes Neto; (ii) Sr. Luíz Guilherme Dubeux Pontes; (iii) Sr. José Guilherme Dubeux Pontes; (iv) Sra. Maria Cristiana Dubeux Pontes Tavares de Melo; e (v) Sr. Paulo Guilherme Dubeux Pontes.

II. Alienação Fiduciária de Imóvel:

“CONSIDERANDO QUE:

(...)

(b) a Alienante é legítima proprietária e possuidora detentora da totalidade do imóvel situado na Fazenda Merepe S/N, Gleba 6A2, Município de Ipojuca, Estado de Pernambuco, CEP: 55590-000, objeto da matrícula nº 3866, do Ofício Único de Registro de Imóveis da Comarca de Ipojuca/PE (“Cartório RGI”), inscrito no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Ipojuca sob o nº 10091483, com área constituída de 60.171 m² e área total de 22.760 m², conforme atesta a matrícula atualizada do imóvel, o qual é explorado atualmente pela Alienante para atividades de hotelaria, por meio do “Summerville Beach Resort” (“Imóvel”);

(c) com o objetivo de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das obrigações principais e/ou acessórias, presente e/ou futura assumidas pela Emitente e pelos Avalistas no Termo de Emissão, incluindo o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais Escriturais, da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão), dos Encargos Moratórios (conforme definido no Termo de Emissão), se houver, bem como a remuneração do Agente Fiduciário, os custos, as comissões e as despesas devidos pela Emitente e pelos Avalistas no âmbito do Termo de Emissão, incluindo a totalidade das eventuais indenizações, custos, despesas, honorários arbitrados em juízo, e demais encargos comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares de Notas Comerciais Escriturais, ou pelos titulares de Notas Comerciais Escriturais, em decorrência de quaisquer processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e/ou do Termo de Emissão, inclusive em razão de atos que os titulares de Notas Comerciais Escriturais tenham que praticar por conta de: (i) custos de cobrança judicial ou extrajudicial decorrentes do inadimplemento, total ou parcial, das Notas Comerciais Escriturais; (ii) vencimento antecipado de todo e qualquer montante de pagamento, valor nominal do crédito, remuneração, encargos ordinários e/ou de mora; (iii) incidência de tributos e despesas gerais, conforme aplicáveis, inclusive, sem limitação, por força da excussão das Garantias (conforme

definido no Termo de Emissão); (iv) obrigações de pagar multas, penalidades, honorários, incluindo as remunerações do Agente Fiduciário, do Escriturador (conforme definido no Termo de Emissão) e do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Emissão), despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, deste Contrato, bem como quaisquer despesas relacionadas, incluindo honorários advocatícios; (v) qualquer outro montante devido pela Emitente, e/ou pelos Avalistas e/ou pela Alienante; e/ou (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago pela Emitente e pelos Avalistas (em conjunto, as "Obrigações Garantidas"), a Alienante obrigou-se a alienar fiduciariamente, dentre outras garantias, aos titulares de Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário ("Titulares de Notas Comerciais Escriturais"), de acordo com os termos e condições deste Contrato e nos termos do Termo de Emissão e conforme deliberado e aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Alienante realizada em 29 de agosto de 2022 ("Ata de Aprovação da Alienante"), a totalidade do Imóvel objeto da presente Alienação Fiduciária; e (...)

CLÁUSULA PRIMEIRA DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Alienação Fiduciária: Na forma do disposto neste Contrato e nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Alienante, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, aliena fiduciariamente aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário, a totalidade da propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel, incluindo todas as suas respectivas edificações, construções, benfeitorias, valorizações, frutos e bens vinculados por acessão física, industrial ou natural (averbados ou não na respectiva matrícula) e que forem acrescidos até a integral quitação das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária").

1.1.1. As Partes estabelecem expressamente que será incorporada ao Imóvel qualquer acessão e/ou construção que seja erigida no Imóvel, as quais passarão a fazer parte do objeto desta garantia, automaticamente, independentemente de qualquer aditivo ao presente Contrato.

1.1.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 1.1.1, acima, as Partes concordam que não serão incorporados ao Imóvel quaisquer equipamentos e demais bens móveis, inclusive pertenças, que se encontram ou venham a ser instalados no Imóvel, desde que sua remoção não acarrete a alteração da substância ou da destinação econômico-social do Imóvel, nos termos dos artigos 82 e 94 do Código Civil ("Bens Móveis"). Os Bens Móveis permanecerão como propriedade da Alienante.

1.1.3. Ainda, nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelo Agente Fiduciário.

1.2. Ônus. O Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, constringências ou gravames judiciais ou extrajudiciais, dívidas e de ações reais e pessoais reipersecutórias, incluindo todas as suas acessões, construções, benfeitorias, instalações, edificações e quaisquer outras melhorias, presentes ou futuras, dos direitos aquisitivos do Imóvel, do qual a certidão de matrícula é anexada no Anexo I do presente Contrato.

1.3. Constituição da Propriedade Fiduciária. Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária, nos termos da Cláusula 3 abaixo, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se os Titulares de Notas Comerciais Escriturais possuidores indiretos do Imóvel, objeto da presente garantia fiduciária, sendo certo que a Alienante continuará obrigada a guardar e conservar o Imóvel, bem como a cobrar dos seus possuidores o pagamento de todos os tributos eventualmente incidentes.

1.3.1. Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais do Imóvel.

1.3.2. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente Alienação Fiduciária, a Alienante cede e transfere aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário, a propriedade resolúvel tão-somente a título de garantia das Obrigações Garantidas, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 23 da Lei 9.514. Todas as responsabilidades, deveres e obrigações atribuídas aos proprietários plenos contidas no conteúdo do direito de propriedade do artigo 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), em especial aqueles estabelecidos nos parágrafos primeiro e segundo, permanecem detidos pela Alienante após a constituição da Alienação Fiduciária, ou seja, a Alienante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais. O Agente Fiduciário não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizado, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno, vez que é proprietária exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.

1.4. Posse Direta. A posse direta de que fica investida a Alienante manter-se-á exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Alienante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, observado o disposto nas cláusulas abaixo.

1.4.1. O Agente Fiduciário assegurará a livre utilização do Imóvel pela Alienante, enquanto não se configurar qualquer inadimplemento às Obrigações Garantidas e observados os respectivos prazos de cura estabelecidos no Termo de Emissão ou neste Contrato, garantindo que não obstará, no que lhe couber, o livre acesso ao Imóvel, sem renúncia de qualquer direito, garantia e/ou prerrogativa legal, observando-se, em todo e qualquer caso, os direitos e obrigações previstos no Termo de Emissão.

1.5. Reembolso de Encargos. Se o Agente Fiduciário, mediante inércia da Alienante neste sentido, vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes à propriedade fiduciária, incluindo, sem limitação, eventuais depósitos judiciais feitos pelo Agente Fiduciário em execuções fiscais de tributos referentes ao Imóvel, a Alienante deverá reembolsá-los dentro de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação neste sentido e comprovação dos referidos encargos desembolsados, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre os valores devidos e não pagos.

1.6. Comprovação de Pagamento. O Agente Fiduciário reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas ao Imóvel.

1.7. Percentual Mínimo da Alienação Fiduciária. A Alienação Fiduciária do Imóvel, considerando valor de venda forçada desse Imóvel, deve garantir, no mínimo, 110% (cento e dez inteiros por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas.

1.8. Valor de Avaliação. Para efeitos da eventual execução da presente garantia e alienação em leilão, o Imóvel é avaliado em R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais), conforme valor de liquidez forçada no laudo de avaliação elaborado pela Validar Engenharia de Avaliações LTDA, em 8 de setembro de 2022, sendo uma cópia eletrônica do laudo e de seu complemento entregues, na data de assinatura do presente Contrato ao Agente Fiduciário, conforme Anexo II deste Contrato (“Valor de Avaliação”), devendo tal laudo de avaliação ser atualizado anualmente pela Alienante, nos termos deste Contrato.

1.8.1. O Valor de Avaliação será utilizado como base para venda em leilão público. No caso de eventual excussão da presente garantia, o Imóvel poderá ter sofrido alterações, e o Agente Fiduciário poderá (mas não terá a obrigação), nos termos do inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514, anteriormente à realização do primeiro leilão, caso assim deliberado pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, contratar qualquer das Empresas de Avaliação Elegíveis (conforme abaixo definido), às expensas da Alienante, para fazer nova avaliação do Imóvel para fins de leilão.

1.8.2. Caso o novo laudo de avaliação identifique uma variação na valorização do Imóvel na rubrica “Valor de Venda Forçada”, seja por valorização do bem alienado nesta data, seja pela realização de benfeitorias, a Alienante desde já autoriza a atualização do Valor de Avaliação, sem a necessidade de sua concordância ou aditamento ao presente Contrato.

1.8.3. Na hipótese de um novo laudo de avaliação constatar a desvalorização do Imóvel na rubrica “Valor de Venda Forçada”, serão aplicados os procedimentos de Reforço ou Substituição da Garantia previstos na Cláusula 4 deste Contrato.

1.8.4. A Alienante deverá contratar, para fins do disposto na cláusula 1.8.1 acima, às suas expensas, a (a) Validar Engenharia de Avaliações LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.006.663/0001-30, ou a (b) DLR Engenheiros Associados SS, inscrita no CNPJ/ME sob o nº

00.100.002/0001-52 ("Empresas de Avaliação Elegíveis"), para a prestação de serviços de avaliação do Imóvel conforme exigências aplicáveis definidas neste instrumento, quanto à emissão de novos laudos de avaliação. Sem prejuízo das disposições da Cláusula 1.8.1 acima, as novas avaliações deverão ser feitas anualmente, conforme disposto na Cláusula 4.1 deste Contrato, sendo certo que o valor indicado pela nova avaliação sob a rubrica "Valor de Venda Forçada" passará a ser considerado o novo Valor de Avaliação, sem necessidade de aditamento ao presente Contrato. Todo laudo de vistoria e/ou avaliação deve ser elaborado com base no grupo de normas da NBR-ABNT nº 14653 partes 1 a 7, observada ainda a Resolução CONFEA nº 345/1990 e lei nº 5.194/1966, da lavra de profissional assim competente nos termos das normas citadas.

1.8.5. Não obstante o disposto acima, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/22, o Agente Fiduciário, poderá, a qualquer tempo, às expensas da Alienante, sem a necessidade de assembleia de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, solicitar a reavaliação do Imóvel, comprometendo-se a Alienante, em caráter irrevogável e irretratável, a permitir (e colaborar com) a elaboração da nova avaliação.

1.8.6. Caso haja qualquer imperfeição na descrição do Imóvel no presente Contrato, as Partes, desde já, expressamente autorizam ao registrador imobiliário que a intercorrência seja superada pelas características, descrições e confrontações contidas na matrícula, para que se atenda ao princípio registrário da especialidade objetiva, nos termos do que estabelece a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de retificação e ratificação deste Contrato por tal motivo.

1.9. Documentos Comprobatórios. A matrícula, o Laudo de Avaliação e os demais documentos relacionados ao Imóvel ("Documentos Comprobatórios") deverão ser mantidos com a Alienante, na qualidade de fiel depositária, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, e incorporam-se automaticamente à presente Alienação Fiduciária, sendo certo que a Alienante deverá apresentar os Documentos Comprobatórios ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, ou em menor prazo, conforme o que lhes for determinado pela autoridade competente, assim como fornecer todas as informações relativas a eles solicitadas pelo Agente Fiduciário.

1.10. Obrigações da Alienante em relação ao Imóvel. A Alienação Fiduciária sobre o Imóvel não implica a transferência para o Agente Fiduciário de nenhuma das obrigações ou responsabilidades da Alienante relativas ao Imóvel, permanecendo a Alienante responsável pelas respectivas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis na forma da lei e dos respectivos instrumentos jurídicos por estas contratados, observando-se, em todo e qualquer caso, os direitos e obrigações previstos no Termo de Emissão. A Alienante obriga-se a não prometer, vender, transferir, conferir em aumento de capital, conferir direitos de fruição ou constituir qualquer outro ônus ou gravame, ainda que em condição suspensiva ou superveniente (com exceção da Alienação Fiduciária constituída nos termos deste Contrato) ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, gratuita ou onerosamente, o Imóvel ou quaisquer direitos sobre ele, ou permitir que qualquer dos atos acima seja realizado, sem o prévio e expresso consentimento do Agente Fiduciário.

1.10.1. Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ou questões ambientais ou de restrição de uso e ocupação do solo relacionadas ao Imóvel, a Alienante responsabilizar-se-á pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental.

1.11. Seguros. A apólice de seguro patrimonial do Imóvel, emitida pela Mapfre Seguros Gerais S.A., com vigência até 17 de maio de 2023 (“Seguro”), propicia, em caso de sinistros, cobertura para o montante necessário para reconstrução do Imóvel e suas acessões, bem como propicia cobertura de perda dos recebíveis decorrentes da exploração comercial e das atividades desenvolvidas no Imóvel, pelo período de reconstrução do Imóvel, sendo que a Alienante requereu em 02 de setembro de 2022 o endosso, para prever, no seu lugar, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares de Notas Comerciais, como beneficiário das respectivas indenizações durante toda a vigência das Obrigações Garantidas (“Endosso”), bem como se obriga a manter, durante o período de vigência desta Alienação Fiduciária, tal Seguro em vigor.

1.11.1. A renovação da apólice de Seguro mencionada na Cláusula 1.11 acima deverá ser requerida com, no mínimo, 40 (quarenta) dias de antecedência do término do prazo de vigência, de modo que referido prazo de renovação deverá ser cumprido pela Alienante durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, caso seja necessário renovar o Seguro outras vezes. Fica desde já esclarecido que, após o término de vigência da apólice de Seguro, caso não esteja em vigor uma nova apólice e, portanto, o Imóvel encontrar-se dessegurado, a Alienante estará inadimplente com as obrigações assumidas neste Contrato, cabendo ao Agente Fiduciário tomar as medidas cabíveis de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

1.11.2. Quando renovada a apólice de Seguro mencionada, a Alienante se compromete a manter, no mínimo, as mesmas coberturas e valores contratados inicialmente, inclusive na hipótese de contratação de uma nova apólice de seguro emitida por outra seguradora, a exclusivo critério da Alienante.

1.11.3. O Endosso deverá ser concluído até o prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados da assinatura deste Contrato.”

III. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:

“CONSIDERANDO QUE:

(...)

(b) com o objetivo de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das obrigações principais e/ou acessórias, presente e/ou futura assumidas pela Emitente e pelos Avalistas no Termo de Emissão, incluindo o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais Escriturais, da Remuneração

(conforme definido no Termo de Emissão), dos Encargos Moratórios (conforme definido no Termo de Emissão), se houver, bem como a remuneração do Agente Fiduciário, os custos, as comissões e as despesas devidos pela Emitente e pelos Avalistas no âmbito do Termo de Emissão, incluindo a totalidade das eventuais indenizações, custos, despesas, honorários arbitrados em juízo, e demais encargos comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares de Notas Comerciais Escriturais, ou pelos titulares de Notas Comerciais Escriturais, em decorrência de quaisquer processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e/ou do Termo de Emissão, inclusive em razão de atos que os titulares de Notas Comerciais Escriturais tenham que praticar por conta de: (i) custos de cobrança judicial ou extrajudicial decorrentes do inadimplemento, total ou parcial, das Notas Comerciais Escriturais; (ii) vencimento antecipado de todo e qualquer montante de pagamento, valor nominal do crédito, remuneração, encargos ordinários e/ou de mora; (iii) incidência de tributos e despesas gerais, conforme aplicáveis, inclusive, sem limitação, por força da excussão das Garantias (conforme definido no Termo de Emissão); (iv) obrigações de pagar multas, penalidades, honorários, incluindo as remunerações do Agente Fiduciário, do Escriturador (conforme definido no Termo de Emissão) e do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Emissão), despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, deste Contrato e do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel (conforme definido no Termo de Emissão), bem como quaisquer despesas relacionadas, incluindo honorários advocatícios; (v) qualquer outro montante devido pela Emitente, pelos Avalistas e/ou pela Cedente; e/ou (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago pela Emitente e/ou pelos Avalistas (em conjunto, as “Obrigações Garantidas”), a Cedente obrigou-se a ceder fiduciariamente, aos titulares de Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário (“Titulares de Notas Comerciais Escriturais”), de acordo com os termos e condições deste Contrato, do Termo de Emissão e conforme deliberado e aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Cedente realizada em 29 de agosto de 2022 (“Ata de Aprovação da Cedente”), os recebíveis objeto dos Direitos Cedidos Fiduciariamente (conforme abaixo definido); e (...)

CLÁUSULA PRIMEIRA DO OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Cessão Fiduciária. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Cedente cede fiduciariamente aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil e das demais disposições legais aplicáveis (“Cessão Fiduciária”):

(i) a totalidade dos direitos creditórios, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente contra quaisquer credenciadoras (“Credenciadoras”) e subcredenciadoras (“Subcredenciadoras”) de cartão de crédito e débito com as quais a Cedente tenha ou venha a ter relacionamento e que sejam decorrentes de (a) transações realizadas por meio do uso de cartões

de crédito e débito de todas as bandeiras utilizadas na data de assinatura deste Contrato ou que venham a ser utilizadas no futuro, em todos os estabelecimentos comerciais da Cedente, a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, englobando transações já efetuadas e transações que venham a ser efetuadas no futuro; e (b) todos e quaisquer contratos de credenciamento celebrados pela Cedente junto às referidas Credenciadoras e Subcredenciadoras (“Recebíveis de Cartão”);

(ii) todos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a conta corrente vinculada nº 0033-2271-000130116060, agência 2271, a conta corrente vinculada nº 0033-2271-000130115997, agência 2271, e a conta corrente vinculada nº 0033-2271-000130116008, agência 2271, todas de titularidade da Cedente (“Contas Vinculadas”) e mantidas junto ao Banco Depositário, não movimentáveis pela Cedente, onde serão depositados os Recebíveis de Cartão, incluindo os Investimentos Permitidos (conforme definição abaixo), quaisquer depósitos, valores ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária (“Direitos das Contas Vinculadas” e, em conjunto com Recebíveis de Cartão, “Direitos Cedidos Fiduciariamente”).

1.1.1. Na presente data, a Cedente possui relacionamento com todas as Credenciadoras e Subcredenciadoras listadas no Anexo I ao presente Contrato, de modo que todos os Recebíveis de Cartão por elas operacionalizados deverão ser direcionados para as Contas Vinculadas, nos termos deste Contrato, sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 1.4 e 1.4.1 abaixo.

1.2. Responsabilidades da Cedente. A Cedente assume total responsabilidade (i) pela correta emissão e formalização dos Direitos Cedidos Fiduciariamente de sua titularidade, incluindo a sua cessão e a notificação das respectivas contrapartes, nos termos da Cláusula 3.1(iv) abaixo e do Contrato de Depósito a ser celebrado entre a Cedente e o Banco Depositário (conforme definido abaixo) (“Contrato de Depósito”), incluindo abertura e manutenção das Contas Vinculadas, bem como pela respectiva existência, validade e plena eficácia; (ii) pelo registro do presente Contrato nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes conforme previsto na Cláusula 3.1(i) abaixo; e (iii) por diligenciar junto ao Agente de Oneração para que seja realizado o registro dos Recebíveis de Cartão na Registradora aplicável, nos termos e para os fins da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.734, de 27 de junho de 2019 (“Resolução CMN 4.734”), observado que o descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato poderá resultar em um Evento de Inadimplemento, conforme disposto no Termo de Emissão.

1.2.1. O Agente Fiduciário fica autorizado pela Cedente a solicitar e obter informações, a qualquer momento, perante qualquer das Registradoras, Credenciadoras ou Subcredenciadoras, sobre todas as operações de cartões realizadas pela Cedente relacionadas aos Recebíveis de Cartões.

1.3. Documentos Comprobatórios. Os instrumentos, contratos e/ou outros documentos evidenciando a titularidade ou relacionados aos Direitos Cedidos Fiduciariamente (“Documentos Comprobatórios”) deverão ser mantidos sob guarda da Cedente. Mediante requerimento do Agente Fiduciário, a Cedente deverá disponibilizar qualquer Documento Comprobatório em até 3 (três) Dias Úteis contados da solicitação do Agente Fiduciário ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento de quaisquer regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

1.4. Novos Recebíveis de Cartão. Incorporar-se-ão automaticamente à presente Cessão Fiduciária, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de “Recebíveis de Cartão”, os recursos, receitas ou direitos creditórios adicionais relativos aos Recebíveis de Cartão, incluindo novos contratos com Credenciadoras e Subcredenciadoras que vierem a ser celebrados após a data de assinatura deste Contrato, contas bancárias, bem como todas as bandeiras de cartão e Credenciadoras e Subcredenciadoras, incluindo novos estabelecimentos comerciais que venham a ser abertos, recebidos e/ou adquiridos pela Cedente a qualquer tempo, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis (“Novos Recebíveis de Cartão”), observado que as novas Credenciadoras ou Subcredenciadoras utilizadas pela Cedente deverão ser participantes de liquidação centralizada, direta ou indireta e homologadas em pelo menos uma Registradora nos termos da Convenção entre Registradoras, o que será validado pelo Agente de Oneração conforme disposto na Cláusula 1.4.2 abaixo.

1.4.1. A Cedente deverá notificar o Agente Fiduciário sobre a contratação de novas Credenciadoras e/ou Subcredenciadoras no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da contratação, devendo encaminhar: (a) cópia e comprovante de envio às novas Credenciadoras ou Subcredenciadoras da notificação sobre a constituição da presente Cessão Fiduciária, nos termos do modelo constante do Anexo III; e (b) ao Agente Fiduciário o instrumento contratual celebrado entre a Cedente e a nova Credenciadora e/ou Subcredenciadora que formaliza a nova contratação, o qual servirá de comprovação de que as Contas Vinculadas serão o domicílio bancário para recebimento dos Novos Recebíveis de Cartão. Fica desde já esclarecido que, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pelo Agente Fiduciário, da notificação de que trata esta Cláusula 1.4.1, as Partes deverão celebrar um aditamento para atualização do Anexo I, com a consequente inclusão das novas Credenciadoras e/ou Subcredenciadoras, sem prejuízo da constituição automática da Cessão Fiduciária sobre os Novos Recebíveis de Cartão oriundos de transações geradas pelas referidas novas Credenciadoras e/ou Subcredenciadoras (“Aditamento Novos Recebíveis”). Com a celebração do referido aditamento, todos os Novos Recebíveis de Cartão passarão a integrar o conceito de “Recebíveis de Cartão”, nos termos deste Contrato.

1.4.2. Adicionalmente, a Cedente também deverá notificar o Agente de Oneração sobre a contratação de novas Credenciadoras e/ou Subcredenciadoras no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da contratação, para que o Agente de Oneração realize a validação da Registradora vinculada antes da celebração do aditamento de que trata a Cláusula 1.4.1 acima, sendo certo que os Novos Recebíveis de Cartão, bem como a constituição da Cessão Fiduciária sobre eles, deverão ser devidamente registrados pelo Agente de Oneração na Registradora aplicável nos termos da Cláusula 3.2.1 abaixo.

1.5. Propriedade Fiduciária. Para os efeitos da presente Cessão Fiduciária, a Cedente reconhece que: (i) a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre os Direitos Cedidos Fiduciariamente serão transferidos para os Titulares de Notas Comerciais Escriturais, neste ato representados pelo Agente Fiduciário; e (ii) a Cedente deterá a posse direta dos Direitos Cedidos Fiduciariamente exclusivamente na qualidade de depositária e responsável por bens de terceiros, assumindo todas as obrigações previstas nos artigos 627 e seguintes do Código Civil, até que este Contrato tenha sido extinto.

1.5.1. A Cedente é, neste ato, nomeada fiel depositária, a título gratuito, dos Documentos Comprobatórios nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e está obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios ao Agente Fiduciário nos termos da Cláusula 1.3 acima, declarando-se ciente de sua responsabilidade civil e penal pela conservação e entrega dos Documentos Comprobatórios.

1.5.2. Sem prejuízo do disposto do registro dos Recebíveis de Cartão nas Registradoras, a transferência da propriedade fiduciária dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, pela Cedente aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, representados pelo Agente Fiduciário, entrará em vigor a partir do registro deste Contrato nos Cartórios de RTD competentes.

1.6. Obrigações da Cedente. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Cedente obriga-se a (i) adotar todas as medidas no sentido de assegurar aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais a manutenção dos seus direitos e prerrogativas previstos neste Contrato, inclusive a preferência legal com relação aos Direitos Cedidos Fiduciariamente, sem prejuízo do direito do Agente Fiduciário e dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais de considerar vencidas antecipadamente as Obrigações Garantidas, conforme Termo de Emissão, caso os Titulares de Notas Comerciais Escriturais deixem de ter preferência legal com relação aos Direitos Cedidos Fiduciariamente, nos termos e observados os prazos de cura estabelecidos neste Contrato e/ou no Termo de Emissão, (ii) manter os Direitos Cedidos Fiduciariamente desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia, e (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Direitos Cedidos Fiduciariamente.

1.7. Antecipação. Nos termos do artigo 4º, inciso V da Resolução CMN 4.734, os Direitos Cedidos Fiduciariamente poderão ser antecipados pela Credenciadora ou Subcredenciadora, conforme o caso, sem prejuízo da Cessão Fiduciária sobre eles constituídas na forma deste Contrato, e desde que seja mantido o domicílio bancário nas Contas Vinculadas.

1.8. Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas. Na hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em razão da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, conforme previsto no Termo de Emissão, ou no caso do vencimento final das Notas Comerciais Escriturais, sem que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente quitadas, o Agente Fiduciário deverá instruir o Banco Depositário ao bloqueio das Contas Vinculadas, exercendo todos os direitos e prerrogativas previstos no Termo de Emissão, neste Contrato, no Contrato de Depósito ou na legislação aplicável.”