

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

# SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

LOC FROTAS LOCACOES S.A

Debênture

1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão





## CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2022. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma+, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a sua análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão on line e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: [www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br) para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

# 1. Características da operação

## 1.1 Dados da emissora

|      |                         |
|------|-------------------------|
| Nome | LOC FROTAS LOCACOES S.A |
| CNPJ | 37.229.373/0001-49      |

## 1.2 Dados da emissão

### Série 1

|                                 |                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| IF                              | LOCF11                                                    |
| ISIN                            | BRLOCFDBS000                                              |
| PU de emissão                   | R\$1.000,00                                               |
| Quantidade emitida              | 20.000                                                    |
| Volume emitido                  | R\$20.000.000,00                                          |
| Remuneração                     | CDI + 5,2300%                                             |
| Amortização                     | Mensal                                                    |
| Data emissão                    | 15/08/2022                                                |
| Data vencimento                 | 15/08/2026                                                |
| Distribuição                    | ICVM 476                                                  |
| Rating                          | Não existe rating para esse operação no período analisado |
| Pagamento de juros              | Mensal                                                    |
| Data da primeira integralização | 12/09/2022                                                |

|                                                 |                         |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Data do primeiro pagamento previsto em contrato | 15/09/2022              |
| Início da rentabilidade                         | Primeira Integralização |
| Inadimplemento no período                       | Adimplente              |
| Risco                                           | Corporativo             |
| Lastro                                          | -                       |

## Série 2

|                                                 |                                                           |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| IF                                              | LOCF21                                                    |
| ISIN                                            | BRLOCFDBS018                                              |
| PU de emissão                                   | R\$1.000,00                                               |
| Quantidade emitida                              | 15.000                                                    |
| Volume emitido                                  | R\$15.000.000,00                                          |
| Remuneração                                     | CDI + 5,2300%                                             |
| Amortização                                     | Mensal                                                    |
| Data emissão                                    | 15/08/2022                                                |
| Data vencimento                                 | 15/08/2026                                                |
| Distribuição                                    | ICVM 476                                                  |
| Rating                                          | Não existe rating para esse operação no período analisado |
| Pagamento de juros                              | Mensal                                                    |
| Data da primeira integralização                 | 20/01/2023                                                |
| Data do primeiro pagamento previsto em contrato | 15/09/2022                                                |
| Início da rentabilidade                         | Primeira Integralização                                   |

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Inadimplemento no período | Adimplente  |
| Risco                     | Corporativo |
| Lastro                    | -           |

## 1.3 Principais contratos e partes

### AF IMOVEL FAZENDA TIGRE

| Parte      | Nome                                                      | CPF/CNPJ           |
|------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Anuente    | LOC FROTAS LOCACOES S.A                                   | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | ONIX LOCAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.                     | 26.315.418/0001-81 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

### AF IMOVEL FAZENDA TIGRE - 1 ADITAMENTO

| Parte      | Nome                                                      | CPF/CNPJ           |
|------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Anuente    | LOC FROTAS LOCACOES S.A                                   | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | ONIX LOCAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.                     | 26.315.418/0001-81 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

**AF IMOVEL SENADOR 507**

| Parte      | Nome                                                      | CPF/CNPJ           |
|------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Anuente    | LOC FROTAS LOCACOES S.A                                   | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | ONIX LOCAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.                     | 26.315.418/0001-81 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

**AF IMOVEL SENADOR 507 - 1 ADITAMENTO**

| Parte      | Nome                                  | CPF/CNPJ           |
|------------|---------------------------------------|--------------------|
| Anuente    | LOC FROTAS LOCACOES S.A               | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | LOC FROTAS LOCACOES S.A               | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | ONIX LOCAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA. | 26.315.418/0001-81 |

**AF IMOVEL SENADOR 517**

| Parte      | Nome                                                      | CPF/CNPJ           |
|------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Anuente    | LOC FROTAS LOCACOES S.A                                   | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | ONIX LOCAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.                     | 26.315.418/0001-81 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

**AF IMOVEL SENADOR 517 - 1 ADITAMENTO**

| Parte      | Nome                                  | CPF/CNPJ           |
|------------|---------------------------------------|--------------------|
| Anuente    | LOC FROTAS LOCACOES S.A               | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | LOC FROTAS LOCACOES S.A               | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | ONIX LOCAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA. | 26.315.418/0001-81 |

**AF IMOVEL SENADOR 518**

| Parte      | Nome                                                      | CPF/CNPJ           |
|------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Fiduciante | LOC FROTAS LOCACOES S.A                                   | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | ONIX LOCAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.                     | 26.315.418/0001-81 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

**AF IMOVEL SENADOR 518 - 1 ADITAMENTO**

| Parte      | Nome                                  | CPF/CNPJ           |
|------------|---------------------------------------|--------------------|
| Anuente    | LOC FROTAS LOCACOES S.A               | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | LOC FROTAS LOCACOES S.A               | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | ONIX LOCAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA. | 26.315.418/0001-81 |

**AF IMOVEL SENADOR 519**

| Parte      | Nome                                                      | CPF/CNPJ           |
|------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Anuente    | LOC FROTAS LOCACOES S.A                                   | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | ONIX LOCAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.                     | 26.315.418/0001-81 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

**AF IMOVEL SENADOR 519 - 1 ADITAMENTO**

| Parte      | Nome                                  | CPF/CNPJ           |
|------------|---------------------------------------|--------------------|
| Anuente    | LOC FROTAS LOCACOES S.A               | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | LOC FROTAS LOCACOES S.A               | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | ONIX LOCAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA. | 26.315.418/0001-81 |

**AF IMOVEL WARLEY**

| Parte      | Nome                                                      | CPF/CNPJ           |
|------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Anuente    | LOC FROTAS LOCACOES S.A                                   | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | ONIX LOCAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.                     | 26.315.418/0001-81 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

AF IMOVEL WARLEY - 1 ADITAMENTO

| Parte      | Nome                                  | CPF/CNPJ           |
|------------|---------------------------------------|--------------------|
| Anuente    | LOC FROTAS LOCACOES S.A               | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | LOC FROTAS LOCACOES S.A               | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciante | ONIX LOCAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA. | 26.315.418/0001-81 |

AF VEICULOS

| Parte      | Nome                                                      | CPF/CNPJ           |
|------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Alienante  | LOC FROTAS LOCACOES S.A                                   | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

CF

| Parte      | Nome                                                      | CPF/CNPJ           |
|------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Fiduciante | LOC FROTAS LOCACOES S.A                                   | 37.229.373/0001-49 |
| Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

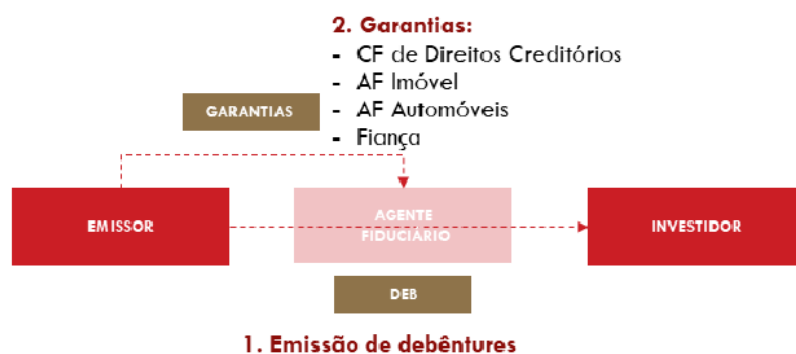
## EMISSAO DEBENTURES

| Parte             | Nome                                                      | CPF/CNPJ           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Fiador            | IVANILDO GUALBERTO LOPES                                  | 844.207.906-87     |
| Emissor           | LOC FROTAS LOCACOES S.A                                   | 37.229.373/0001-49 |
| Fiador            | ONIX LOCAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.                     | 26.315.418/0001-81 |
| Agente Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

## EMISSAO DEBENTURES - 1 ADITAMENTO

| Parte             | Nome                                                      | CPF/CNPJ           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Fiador            | IVANILDO GUALBERTO LOPES                                  | 844.207.906-87     |
| Emissor           | LOC FROTAS LOCACOES S.A                                   | 37.229.373/0001-49 |
| Fiador            | LOCALIX SERVIÇOS AMBIENTAIS S.A.                          | 04.567.650/0001-74 |
| Fiador            | ONIX LOCAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.                     | 26.315.418/0001-81 |
| Agente Fiduciario | VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | 22.610.500/0001-88 |

## 1.4 Fluxograma



## 1.5 Ativos em circulação em 31.12.2022

### Série 1

| IF                                    | LOCF11 |
|---------------------------------------|--------|
| Emitida:                              | 20.000 |
| Em circulação:                        | 20.000 |
| Saldo cancelado ou não integralizado: | 0      |
| Convertidas:                          | 0      |

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Resgatadas: | 0                |
| Saldo:      | R\$20.156.570,84 |

## Série 2

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| IF                                    | LOCF21           |
| Emitida:                              | 15.000           |
| Em circulação:                        | 15.000           |
| Saldo cancelado ou não integralizado: | 0                |
| Convertidas:                          | 0                |
| Resgatadas:                           | 0                |
| Saldo:                                | R\$15.000.000,00 |

## 1.6 Eventos financeiros

### 1ª Emissão - Série 1

| Data Base  | Pgto. Juros | Pgto. Amrt. Ordinária | Pgto. Amrt. Extraordi. | Pgto. Amortização | Pgto. Total |
|------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| 15/09/2022 | 2,12900199  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 2,12900199  |
| 17/10/2022 | 14,99856300 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 14,99856300 |
| 16/11/2022 | 14,27927399 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 14,27927399 |
| 15/12/2022 | 14,99856300 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 14,99856300 |

## 2. Fatos relevantes

Sem prejuízo de todas as informações constantes deste Relatório Anual que devem ser observadas, em sua integralidade, pelos investidores, não foram publicados no site do Agente Fiduciário fatos relevantes para o período.

## 3. Obrigações

### Observação

A Vórtx informa que as obrigações relativas ao exercício de 2022 foram cadastradas no sistema VX Informa, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no site do Agente Fiduciário.

## 4. Informações financeiras

### 4.1 Informações financeiras da emissora

|              |                                                      |
|--------------|------------------------------------------------------|
| Nome auditor | BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES<br>SOCIEDADE SIMPLES |
| CNPJ         | 54.276.936/0001-79                                   |

 [1719-23 \\_DCs\\_Loc Frotas\\_2022.pdf](#)

## **Observação**

Nos termos do art. 27 da Instrução CVM 80/2022, conforme alterada, caso a Emissora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada da Emissora relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.1, para consulta dos investidores. O Agente Fiduciário recomenda a leitura do documento disponibilizado.

## **5. Informações societárias da emissora**

### **5.1 Informações societárias**

#### **Observação**

Não foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados no site da Comissão de Valores Mobiliários documentos societários do Emissor realizados no período analisado.

### **5.2 Organograma**

Não foi apresentado organograma societário.

## **6. Assembleias**

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

## **7. Constituição e aplicação de fundos**

Não aplicável.

## 8. Destinação de recursos

Conforme cláusula 3.2 da Emissão de Debêntures, os recursos obtidos com a integralização das Debêntures serão utilizados para aquisição de novos veículos e recomposição de caixa da Emissora.

A utilização dos recursos para fins de capital de giro entende-se todo aquele recurso despendido pela Emissora no curso normal de seus negócios, que podem ser custos/despesas/investimentos relacionados de forma direta ou indireta ao seu objeto social. Deste modo, a Emissora declara que os recursos decorrentes da integralização da emissão foram integralmente destinados para o caixa da Companhia.

Tendo em vista que a primeira comprovação da destinação dos recursos pelo Emissor deve ocorrer após 12 (doze) meses contados da Data de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) a verificação dos recursos pelo Agente Fiduciário não é objeto de análise do relatório anual referente ao exercício de 2022.

## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

**1ª Garantia:** Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

**Valor:** R\$ 0,00

**Porcentagem:** 0%

Cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Fiduciante, realizados com os recursos retidos na Conta Vinculada e na Conta Depósito, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária. O Agente Fiduciário não recebeu (i) cópia do instrumento da Cessão Fiduciária registrado no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte, Estado do Minas Gerais e da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e (ii) a confirmação da notificação do(s) Devedor(es) sobre a cessão dos créditos. De modo que não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

 [DEB - 1E1-2S - LOCALIX - Razão de Garantia 2022.pdf](#)

**2ª Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóveis**Valor:** R\$ 0,00**Porcentagem:** 0%

Alienação fiduciária da totalidade dos imóveis objetos das matrículas nº 507, 517, 518, 519 e 1035 do 10º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG. O agente fiduciário não recebeu a matrícula constando o registro do referido gravame, de forma que não pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes. Nos termos da cláusula 4.21. (b) do contrato, ficou estabelecido que a Onix e a Emissora deverão manter alienados fiduciariamente em favor do Agente Fiduciário imóveis cujo valor de venda forçada, apurado por meio de laudos de avaliação periódicos nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, corresponda em conjunto a, no mínimo, 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) do Valor Base ("Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis"), salvo nos casos em que houver saldo do Valor Retido depositado na Conta Depósito, conforme disposto nesta Cláusula 4.21, item (a) acima, e na Clausula 4.21.1 abaixo, hipótese na qual o saldo do Valor Retido deverá ser considerado em conjunto com o valor de venda forçada dos imóveis para fins de apuração do Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis;

**3ª Garantia:** Alienação Fiduciária de Automóveis**Valor:** R\$ 0,00**Porcentagem:** 0%

Alienação fiduciária constituída por veículos de titularidade da Emissora, utilizados em suas atividades comerciais e que atendam aos critérios de (i) ser de titularidade plena e exclusiva da Alienante; (ii) possuírem no máximo 05 (cinco) meses de uso contados da data de emissão da nota fiscal do Veículo; e (iii) estarem livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames de qualquer natureza, inclusive alienação, opção, promessa de compra e venda e quaisquer outras restrições à livre disposição dos Veículos. O Agente Fiduciário não recebeu (i) cópia do instrumento da Alienação Fiduciária registrado no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte, Estado do Minas Gerais e da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, de forma que não pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes. Nos termos da cláusula 2.1.1. do contrato, ficou estabelecido que ficou estabelecido que a somatória do valor dos referidos veículos deverá corresponder a, no mínimo, 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) do Valor Base (conforme definido na Escritura) ("Limite Mínimo").

**4ª Garantia:** Fiança I**Valor:** R\$ 0,00**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por IVANILDO GUALBERTO LOPES, inscrito no CPF/ME sob o nº 844.207.906-87, formalizada nos termos da Escritura de Emissão, datada em 15 de agosto de 2022. O Agente Fiduciário não recebeu cópia do referido contrato registrado no Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. De modo que não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída. Não foi apresentada declaração de ajuste anual do imposto de renda atualizada do fiador, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Essa garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

**5ª Garantia:** Fiança II**Valor:** R\$ 0,00**Porcentagem:** 0%

Fiança prestada por ONIX LOCAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.315.418/0001-81, formalizada nos termos da Escritura de Emissão, datada em 15 de agosto de 2022. O Agente Fiduciário não recebeu cópia do referido contrato registrado no Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. De modo que não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída. Não foi apresentada demonstração financeira atualizada do fiador, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

**6ª Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóveis II**Valor:** R\$ 0,00**Porcentagem:** 0%

Alienação fiduciária da totalidade dos imóveis objetos das matrículas nº 75174, 75175 e 87767 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG,. O agente fiduciário não recebeu a matrícula constando o registro do referido gravame, de forma que não pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes. Nos termos da cláusula 4.21. (b) do contrato, ficou estabelecido que a Onix e a Emissora deverão manter alienados fiduciariamente em favor do Agente Fiduciário imóveis cujo valor de venda forçada, apurado por meio de laudos de avaliação periódicos nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, corresponda em conjunto a, no mínimo, 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) do Valor Base ("Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis"), salvo nos casos em que houver saldo do Valor Retido depositado na Conta Depósito, conforme disposto nesta Cláusula 4.21, item (a) acima, e na Clausula 4.21.1 abaixo, hipótese na qual o saldo do Valor Retido deverá ser considerado em conjunto com o valor de venda forçada dos imóveis para fins de apuração do Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis;

**7ª Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóveis  
III

**Valor:** R\$ 0,00

**Porcentagem:** 0%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 39.147 do Cartório de Registro de Imóveis de Mateus Leme/MG. O agente fiduciário não recebeu a matrícula constando o registro do referido gravame, de forma que não pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes. Nos termos da cláusula 4.21. (b) do contrato, ficou estabelecido que a Onix e a Emissora deverão manter alienados fiduciariamente em favor do Agente Fiduciário imóveis cujo valor de venda forçada, apurado por meio de laudos de avaliação periódicos nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, corresponda em conjunto a, no mínimo, 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) do Valor Base ("Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis"), salvo nos casos em que houver saldo do Valor Retido depositado na Conta Depósito, conforme disposto nesta Cláusula 4.21, item (a) acima, e na Clausula 4.21.1 abaixo, hipótese na qual o saldo do Valor Retido deverá ser considerado em conjunto com o valor de venda forçada dos imóveis para fins de apuração do Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis;

**8ª Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóveis  
IV

**Valor:** R\$ 0,00

**Porcentagem:** 0%

Alienação fiduciária da totalidade dos imóveis objetos das matrículas nº nº 97.149, 97.145 e 69.141 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG. O agente fiduciário não recebeu a matrícula constando o registro do referido gravame, de forma que não pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes. Nos termos da cláusula 4.21. (b) do contrato, ficou estabelecido que a Onix e a Emissora deverão manter alienados fiduciariamente em favor do Agente Fiduciário imóveis cujo valor de venda forçada, apurado por meio de laudos de avaliação periódicos nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, corresponda em conjunto a, no mínimo, 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) do Valor Base (“Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis”), salvo nos casos em que houver saldo do Valor Retido depositado na Conta Depósito, conforme disposto nesta Cláusula 4.21, item (a) acima, e na Clausula 4.21.1 abaixo, hipótese na qual o saldo do Valor Retido deverá ser considerado em conjunto com o valor de venda forçada dos imóveis para fins de apuração do Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Imóveis;

## Consolidado

| Soma total | Soma porcentagem | Saldo devedor em 31.12.2022 |
|------------|------------------|-----------------------------|
| R\$ 0,00   | 0%               | R\$35.156.570,84            |

## Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, observamos individualmente seu valor atribuído de forma percentual, frente ao saldo devedor da operação em 31.12.2022. Alertamos os investidores que nos casos em que a garantia não possui representatividade percentual em relação ao saldo devedor da operação, este fato decorre exclusivamente da ausência expressa de valor atribuído pelas partes nos documentos da operação ou do não envio de informações ao Agente Fiduciário. Esta informação não deprecia a garantia formalizada, uma vez que, eventualmente em um procedimento de execução, será atribuído valor de acordo com o procedimento estabelecido no referido contrato.

## 10. Covenants financeiros

Observando os parâmetros aplicados para o cálculo dos índices financeiros, conforme estabelecido nos Documentos da Operação, foi verificado que a Emissora não forneceu (i) a totalidade das informações necessária para o cálculo do referido índice ou (ii) a memória de cálculo para verificação desta pelo Agente Fiduciário, no exercício de 2022. Desta forma, não é possível confirmar se a presente Operação se encontra aderente aos critérios estabelecidos para seu acompanhamento.

## 11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

## 12. Verificação de lastro

Não aplicável.

## 13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. 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.

\*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

\*\* Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

## 14. Outras emissões

A presente Emissora não possui outras emissões nas quais a Vórtx exerce o papel de Agente Fiduciário