



[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

**PBG S.A.**

**4ª Emissão de Debêntures**

**RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**EXERCÍCIO DE 2023**

## 1. PARTES

<b>EMISSORA</b>	<b>PBG S.A.</b>
<b>CNPJ</b>	<b>83.475.913/0001-91</b>
<b>COORDENADOR LÍDER</b>	<b>Banco Itaú BBA S.A.</b>
<b>ESCRITURADOR</b>	<b>Itaú Corretora de Valores S.A.</b>
<b>MANDATÁRIO</b>	<b>Itaú Unibanco S.A.</b>

## 2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

### SÉRIE ÚNICA

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	PTBL14
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	17/09/2021
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	17/09/2026
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO**</b>	300.000.000,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	1.000,00
<b>QUANTIDADE PREVISTA**</b>	300.000
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE</b>	N/A
<b>REMUNERAÇÃO VIGENTE</b>	100% da Taxa DI + 3,00% a.a.
<b>ESPÉCIE</b>	REAL
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**</b>	"3.2 Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados (a) ao resgate da totalidade das debêntures da 3ª (terceira) emissão de debêntures da Emissora, emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da PBG S.A.", celebrado em 21 de junho de 2018, entre a Emissora, a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e a Fiadora ("Resgate Antecipado Total da 3ª Emissão"); e (b)

	reperfilamento de outros passivos de curto prazo da Emissora."
<b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*</b>	N/A

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [Gestaodivida@pentagonotrustee.com.br](mailto: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
17/03/2023		80,58865600	
17/09/2023	250,00000000	81,35349700	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

### 4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2023

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
Única	300.000	300.000	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:

Fato Relevante em 08/12/2023 - Emissão de Valores Mobiliários - 5ª Emissão de Debêntures.

## 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](mailto:Gestaodivida@pentagonotrustee.com.br)

ÍNDICE	MARÇO	JUNHO	SETEMBRO	DEZEMBRO
Dívida Líquida/ EBITDA	Limite<=3,50 Apurado=2,2 Atendido	Limite<=3,50 Apurado=3,0 Atendido	Limite<=3,50 Apurado=3,1 Atendido	Limite<=3,50 Apurado=3,3 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](mailto:Gestaodivida@pentagonotrustee.com.br)

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO
Montante Mínimo	Contrato de Cessão Fiduciária	ENQUADRADO
Valor Mínimo do Imóvel	Escritura de Hipoteca	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: "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: <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>	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](http://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](http://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](http://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.*

**Debêntures**

<b>EMISSORA</b>	PBG S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	5ª/ Única
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	367.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	Real
<b>GARANTIAS</b>	Fiança e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob condição suspensiva.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	367.000
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	20/12/2028
<b>REMUNERAÇÃO</b>	100% da Taxa DI + 3,65% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

**Notas Comerciais**

<b>EMISSORA</b>	PBG S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/Única
<b>VOLUME TOTAL EMITIDO</b>	150.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fiança e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS</b>	150.000
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	19/04/2025
<b>REMUNERAÇÃO</b>	100% da Taxa DI + 2,75% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

## 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)Portobello Shop S.A..

#### **II. Cessão Fiduciária de direitos creditórios:**

“2. CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1 Observada a Condição Suspensiva definida na Cláusula 2.1.3 abaixo, como garantia do fiel e pontual pagamento do (i) do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, 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 na Escritura de Emissão), 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”), a Cedente cede fiduciariamente, às suas expensas, aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em caráter irrevogável e irretratável, os direitos de que é titular, conforme descritos e caracterizados abaixo, observado os termos do artigo 66-B da Lei nº. 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei 4.728/65”), com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e do artigo 1.361 e seguintes 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 em favor do Agente Fiduciário, e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários, dos seguintes direitos creditórios (todos em conjunto os “Direitos Cedidos”), para os fins e efeitos do inciso IV do Artigo 1.362 do Código Civil (“Cessão Fiduciária”):



(i) os recebíveis da Cedente decorrentes de boletos emitidos nos termos do contrato de prestação de serviço de cobrança, celebrado entre a Cedente e o Banco Bradesco S.A. (“Banco Arrecadador”) em 23 de outubro de 2015, conforme aditado (“Boletos”), para faturamento contra clientes da Cedente os quais deverão ter os seus pagamentos sempre direcionados a Conta Centralizadora (conforme abaixo definida) (“Direitos Creditórios”), observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido); e

(ii) a conta vinculada nº 7380-6, na agência 3178, aberta junto ao Banco Bradesco S.A. (“Banco Depositário”), de titularidade da Cedente e movimentada, única e exclusivamente, pelo Banco Depositário (“Conta Centralizadora”), nos termos do “Contrato de Prestação de Serviços de Depositário”, celebrado entre o Banco Depositário, a Cedente e a Planner Trustee DTVM LTDA, na qualidade de agente fiduciário da 3ª Emissão, em 09 de dezembro de 2015, no âmbito da 3ª Emissão, conforme aditado para atender à 4ª Emissão de Debêntures (“Contrato de Administração de Contas”), na qual deverão ser depositados (a) os Direitos Creditórios, e (b) bem como todos os demais recursos nela depositados e/ou aplicados.

2.1.1 Os Direitos Cedidos compreendem também: (i) todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Direitos Creditórios e assegurados ao titular de tais direitos; (ii) quaisquer indenizações devidas, direta ou indiretamente, bem como todos os direitos de cobrança relacionados aos Direitos Creditórios; (iii) quaisquer encargos, multas compensatórias e/ou indenizatórias devidas à Cedente, inclusive reajustes monetários ou contratuais, bem como todos os direitos, ações e garantias asseguradas à Cedente por força dos Direitos Creditórios; e (iv) todos os valores ou bens recebidos pela Cedente em relação aos Direitos Creditórios, bem como quaisquer outros valores, incluindo, mas não se limitando a aplicações financeiras e eventuais rendimentos provenientes das aplicações financeiras, realizadas com os recursos mantidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no presente Contrato.

2.1.2 A Conta Centralizadora deverá ser mantida junto ao Banco Depositário durante todo o prazo de vigência deste Contrato e permanecerá inalterada até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

2.1.3 Nos termos do artigo 125 e seguintes do Código Civil, o presente Contrato é celebrado sob condição suspensiva consistente na implementação do Resgate Antecipado Total (“Condição Suspensiva”), observado o previsto na Cláusula 2.1.3.1 abaixo.

2.1.3.1 A constatação do adimplemento da Condição Suspensiva se dará mediante apresentação, pela Cedente ao Agente Fiduciário, de termo de quitação relativo às debêntures da 3ª (terceira) emissão da Cedente e de liberação da garantia sobre os Direitos Cedidos, emitida pelo agente fiduciário da 3ª Emissão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu recebimento pela Cedente, passando o presente Contrato a produzir efeitos de forma automática, independentemente de qualquer formalidade adicional. A Cedente deverá apresentar o termo de quitação devidamente registrado nos Cartórios (conforme abaixo definido) no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua assinatura.

2.2 As Obrigações Garantidas têm suas características devidamente descritas no Anexo I deste Contrato, em cumprimento ao disposto no artigo 66-B, da Lei 4.728.

2.3 Sem prejuízo do disposto no inciso (i) da Cláusula 2.1 acima, a Cedente obriga-se a, independente de notificação judicial ou extrajudicial do Agente Fiduciário e/ou do Banco Depositário, a atender e tomar todas as medidas necessárias ao atendimento do Montante Mínimo (conforme disposto na cláusula 4.1.1. abaixo).

2.4 Observada a Condição Suspensiva, a Cessão Fiduciária permanecerá íntegra e em pleno vigor até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

2.5 A Cessão Fiduciária resolver-se-á quando do pagamento integral das Obrigações Garantidas, após o qual a posse indireta, a propriedade resolúvel e fiduciária dos Direitos Cedidos retornará à Cedente de pleno direito, sem necessidade de comunicação ou notificação.

2.6 A Cedente obriga-se a manter a averbação da Cessão Fiduciária em plena vigência e efeito perante os competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.7 O Agente Fiduciário receberá relatório, nos termos da Cláusula 4.1.5 abaixo e, adicionalmente, terá acesso a relatório contendo as informações dos Boletos junto ao sistema do Banco Depositário (via net empresas). Este relatório integra e integrará, automaticamente, este Contrato, para todos os fins de direito e passarão, sem a necessidade de qualquer ato adicional, a integrar os conceitos de Direitos Creditórios.”

### **III. Hipoteca:**

“(…) (2) Para assegurar o fiel e pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias decorrentes das Debêntures assumidas na Escritura de Emissão, e eventuais aditamentos, inclusive, mas não limitado às obrigações pecuniárias, como pagamento do principal, juros, encargos, comissões, pena convencional, multas, tarifas, honorários advocatícios e outras despesas, bem como o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada, inclusive se, por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e da excussão das garantias prestadas e obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão, inclusive, sem exclusão de quaisquer outras, a remuneração e despesas do AGENTE FIDUCIÁRIO, do escriturador mandatário e o banco liquidante e todo e qualquer custo ou despesa, além de quaisquer outros acréscimos e encargos moratórios devidos aos DEBENTURISTAS, conforme descritos na Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos (“Obrigações Garantidas”), a DEVEDORA HIPOTECANTE neste ato, outorga aos DEBENTURISTAS, representados pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, nos termos do art. 1.473 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), em HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU, a ser convolada em hipoteca de primeiro e único grau (“Hipoteca”), com preferência sobre quaisquer outros ônus, mediante a baixa da hipoteca anterior, R-07-14.005 de 30/06/2016 (“Ônus Existente”), o imóvel registrado sob a matrícula nº 14.005 do Oficial de Registro de Imóveis de Marechal Deodoro, Estado de Alagoas, cujo valor de

avaliação, conforme laudo emitido pela Valor Engenharia de Avaliação e Perícia Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.052.275/0001-56 (“Valor Engenharia”) em 10 de agosto de 2021, é, em valor venda a mercado, de R\$ 118.940.000,00 (cento e dezoito milhões e novecentos e quarenta mil reais) e, em valor de venda forçada, de R\$ 101.590.000,00 (cento e um milhões quinhentos e noventa mil reais). (...). Referido imóvel foi havido pela DEVEDORA HIPOTECANTE por força da Escritura Pública de Compra e Venda Subsidiada com Encargos e Outras Avenças, lavrada no Livro nº. 71, fls. 104/107, no Ofício de Registro de Imóvel de Marechal Deodoro, Estado de Alagoas, em data de 16/06/2013. (2.1) São abrangidos pelas Obrigações Garantidas e, portanto, também garantidos pela presente Hipoteca, todos e quaisquer custos de execução, na hipótese de vir a existir qualquer procedimento para a cobrança ou execução da garantia hipotecária após a declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou no caso de vencimento final sem quitação das Obrigações Garantidas; ou as despesas necessárias para excutir o Imóvel Hipotecado, ou para o exercício pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, na qualidade de representante dos DEBENTURISTAS, de seus direitos nos termos da Escritura de Emissão ou da presente Hipoteca, juntamente com honorários advocatícios e despesas judiciais. (2.2.) Após a constituição de hipoteca sobre o Imóvel Hipotecado (constituição esta comprovada por meio da apresentação da matrícula atualizada do Imóvel Hipotecado contendo a averbação da presente Hipoteca), a DEVEDORA HIPOTECANTE se obriga a manter válida e eficaz a presente Hipoteca durante toda a vigência das Debêntures, em valor que corresponda a, pelo menos (i) um valor de venda a mercado de R\$ 100.710.000,00 (cem milhões e setecentos e dez mil reais); e (ii) um valor de venda forçada de R\$ 70.500.000,00 (setenta milhões e quinhentos mil reais), conforme avaliação do Imóvel (“Valor Mínimo do Imóvel”). (...) (7) Esta Hipoteca abrange o Imóvel Hipotecado e todas as acessões, melhoramentos, construções, instalações, benfeitorias e pertenças existentes e que lhe forem acrescidas, durante a vigência desta garantia, até a efetiva e integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas.(...)”