

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CLASSE SÊNIOR EM SÉRIE ÚNICA DA 121ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Registro Categoria S1 - Código CVM nº 388

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, Cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, São Paulo/SP

PERFAZENDO O MONTANTE TOTAL DE

R\$ 113.300.000,00

(cento e treze milhões e trezentos mil reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, CEDIDOS PELA:

EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA.

CNPJ nº 40.996.047/0001-71

Com sede na Rua Levindo Lopes, nº 367, 8º andar, bairro Savassi, CEP 30.140-171, Belo Horizonte/BH.

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA CLASSE SÊNIOR: BRHSCS3RIE31

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA CLASSE SÊNIOR NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/113, CONCEDIDO EM 13 DE MARÇO DE 2026

OS CRI NÃO SERÃO OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria S1, sob o número 388, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, está realizando a emissão de 113.300 (cento e treze mil e trezentos) certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior em série única e da classe subordinada, da 121ª (centésima vigésima primeira) emissão ("CRI da Classe Sênior" ou "CRI" e "CRI da Classe Subordinada"), nominativos e escriturais, para distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 13 de março de 2026, o valor total de R\$ 113.300.000,00 (cento e treze milhões e trezentos mil reais), observado que a Oferta não poderá ser encerrada mediante a Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários oriundos dos Contratos BTL celebrados entre a Cedente, na qualidade de locadora, e o CONSÓRCIO FLEX ENERGIA SUSTENTÁVEL, com sede na Cidade de Divinópolis, Estado de Minas Gerais, na Rua Itutinga, 540, Bom Pastor, CEP 35.500-187, inscrita no CNPJ sob o nº 61.434.476/0001-25 ("Locatário"), tendo por objeto a locação de cada um dos Imóveis. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas as seguintes garantias (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária DRS, nos termos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária DRS; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.

Ressalvadas as hipóteses de Recompra Obrigatória dos Créditos Imobiliários e, consequentemente de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e neste Prospecto, os CRI da Classe Sênior terão prazo de vencimento de 1.466 (mil, quatrocentos e sessenta e seis) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, no dia 18 de março de 2030. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI não será objeto da atualização monetária.

A remuneração dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, será de 3,25% (três inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a data da primeira integralização dos CRI (inclusive) ou última Data de Pagamento dos CRI (inclusive), até a próxima Data de Pagamento dos CRI (exclusive) ("Remuneração dos CRI da Classe Sênior" ou "Remuneração"). Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

O Agente Fiduciário foi nomeado para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, nos interesses da comunhão dos Titulares de CRI. Em observância ao artigo 37 da Resolução CVM 60, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei 14.430. O objeto do Regime Fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas aos Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas serão constituídas a Fiança; a Alienação Fiduciária DRS; a Alienação Fiduciária de Quotas; e o Fundo de Reserva.

A distribuição dos CRI será intermediada pela própria Emissora. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados como investidores qualificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30. O anúncio de início foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 18 A 42 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, DO LOCATÁRIO, DOS FIADORES OU DA CEDENTE.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA CEDENTE E DO LOCATÁRIO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

DE ACORDO COM O CÓDIGO DE REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: CORPORATIVO; (II) CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO; (III) SEGMENTO: INFRAESTRUTURA; E (IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: LOCAÇÃO. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.



COORDENADOR LÍDER E EMISSORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



AGENTE FIDUCIÁRIO



ASSESSOR LEGAL DA CEDENTE

marcelotostes
ADVOGADOS

A data deste Prospecto é 13 de março de 2026.

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta	2
2.2. Apresentação da Emissora	2
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização.....	3
2.4. Identificação do público-alvo.....	3
2.5. Valor Total de Oferta.....	3
2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários	4
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	14
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta	15
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos CRI emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:.....	15
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado.....	16
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	16
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato.....	16
4. FATORES DE RISCO	18
5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA	43
5.1. Cronograma tentativo das etapas da oferta, destacando no mínimo:	44
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	47
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	49
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI	50
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	50
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	50
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	53
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	54
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores	54

8.3.	Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização	54
8.4.	Regime de Distribuição	54
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	56
8.6.	Formador de Mercado	56
8.7.	Fundo de Liquidez e Estabilização	56
8.8.	Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam	56
9.	INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	57
9.1.	Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares de CRI	58
9.2.	Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	58
9.3.	Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI	64
9.4.	Política de investimento	64
10.	INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	65
10.1.	Créditos Imobiliários	66
10.2.	Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão	66
10.3.	Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados	67
10.4.	Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	67
10.5.	Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	67
10.6.	Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo	67
10.7.	Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais	68
10.8.	Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	68
10.9.	Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos	68

10.10.	Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço	71
10.11.	Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....	72
11.	INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	73
11.1.	Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização	74
11.2.	Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.....	75
12.	INFORMAÇÕES SOBRE OS DEVEDORES OU COOBRIGADOS	76
12.1.	Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	77
12.2.	Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas	77
12.3.	Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....	78
12.4.	Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado.	78
12.5.	Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios	79
13.	RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES.....	86

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	88
14.1. Condições do Contrato de Distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	89
14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados.	89
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	91
15.1. Formulário de Referência da Emissora	92
15.2. Últimas Informações Trimestrais e Demonstrações Financeiras da Emissora	92
15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	92
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão	93
15.6. Termo de Securitização	94
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis	94
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	95
17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO LOCATÁRIO	99
18. DEFINIÇÕES	102



ANEXOS

ANEXO I	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CEDENTE	111
ANEXO II	ATA DE RESOLUÇÃO DE SÓCIA DA CEDENTE QUE DELIBEROU A CESSÃO, A COBRIGAÇÃO E A OUTORGA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DRS	160
ANEXO III	ATA DE ASSEMBLEIA DE COTISTAS DO FUNDO QUE DELIBEROU A OUTORGA DA FIANÇA....	165
ANEXO IV	ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA	170
ANEXO V	CONTRATO SOCIAL ATUALIZADO DA CEDENTE	183
ANEXO VI	TERMO DE SECURITIZAÇÃO	198
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA DE QUE O REGISTRO SE ENCONTRA ATUALIZADO E ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO	344
ANEXO VIII	REGULAMENTO DO FUNDO	348
ANEXO IX	MATERIAL PUBLICITÁRIO.....	381



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



Nos termos do artigo 17, §3º e do item 2 da seção “Informações do Prospecto” do “Anexo E” da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI.

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 18 a 42 deste Prospecto. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

A 121ª (centésima vigésima primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior em série única, da Emissora, compreende a emissão de 113.300 (cento e treze mil e trezentos) CRI com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI, perfazendo o montante total de R\$ 113.300.000,00 (cento e treze milhões e trezentos mil reais) na Data de Emissão dos CRI.

Os CRI da Classe Sênior são objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual é objeto de registro na CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM 160, sob regime de melhores esforços de colocação. Conforme faculdade prevista no artigo 73 da Resolução CVM 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, observado o disposto no item 3.4 deste Prospecto. Os CRI da Classe Subordinada serão objeto de colocação privada.

A Oferta é irrevogável e está sujeita às condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, da Cedente ou de pessoas a eles vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, da Cedente ou de pessoas a eles vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Emissora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e créditos do agronegócio, constituída nos termos da Lei nº 14.430 e, de acordo com o seu estatuto social, possui o seguinte objeto social: (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários, (CRI), podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a prestação de serviços de gestão e administração de créditos imobiliários e valores mobiliários próprios ou de terceiros, de Patrimônio Separado de CRI, e ainda, prestação de serviço de consultoria imobiliária para fundos de investimentos; (iv) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (v) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais, (vi) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (vii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, (viii) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia, (ix) a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros; e (x) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos. Em relação às atividades inerentes ao objeto acima descrito, a Emissora possui profissionais dedicados à originação, estruturação, distribuição e monitoramento das operações. Adicionalmente, possui



área de liquidação operacional, uma vez que os valores mobiliários de sua emissão são registrados, custodiados e liquidados por meio de câmaras de custódia e liquidação.

A Emissora atua substancialmente da aquisição de lastros imobiliários e do agronegócio, para posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, bem como a prestação de serviços relacionados.

Demonstrações Financeiras da Emissora - Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e as informações trimestrais referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, respectivamente, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do CPC, estes que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASBB.

Patrimônio Líquido da Emissora - Em 31/12/2024, o patrimônio líquido da Emissora era de R\$ 14.955.254,00.

Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas pela Emissora com patrimônio separado - 100% (cem por cento) das ofertas de recebíveis imobiliários da Emissora foram realizadas com a constituição do patrimônio separado e 0% (zero por cento) foram realizadas com coobrigação da Emissora.

Número total de Ofertas Públicas de emissão da Emissora - A Emissora possui, em circulação, 305 ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação, no montante total de R\$ 14.755.061.222,30.

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos BTL, foram vinculadas ao CRI por meio do Termo de Securitização. Os CRI são objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, e serão depositados nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, conforme o caso, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada aos Investidores Qualificados. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação dos CRI em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores Qualificados o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição dos CRI não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo à Emissora, como distribuidora da Oferta a verificação da adequação do investimento nos CRI ao perfil de seus respectivos clientes. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

2.5. Valor Total de Oferta

O valor total da emissão dos CRI é de R\$ 113.300.000,00 (cento e treze milhões e trezentos mil reais).

2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Os CRI foram emitidos na classe sênior, em série única com as características abaixo:

a)	Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
b)	Quantidade de CRI	Foram emitidos 113.300 (cento e treze mil e trezentos) CRI.
c)	Opção de lote adicional	Não aplicável.
d)	Código ISIN dos CRI	BRHBSCCRIE31.
e)	Classificação de risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
f)	Data de Emissão dos CRI	13 de março de 2026.
g)	Duration:	3 anos.
h)	Prazo e Data de Vencimento	Os CRI da Classe Sênior terão prazo de 1.466 (mil, quatrocentos e sessenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento dos CRI da Classe Sênior em 18 de março de 2030, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado e liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.
i)	Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente no âmbito da B3; (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3; e (c) custódia eletrônica na B3.
j)	Remuneração e Atualização Monetária dos CRI	Remuneração dos CRI. A remuneração dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (<i>spread</i>) de 3,25% (três inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano para os CRI da Classe Sênior, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, desde a data da primeira integralização dos CRI (inclusive) ou última Data de Pagamento dos CRI (inclusive), observado o Período de Carência, até a próxima Data de Pagamento dos CRI (exclusive) (“<u>Remuneração dos CRI da Classe Sênior</u>” ou simplesmente “<u>Remuneração dos CRI</u>”). A Remuneração dos CRI de cada classe será paga nas datas previstas na tabela constante do Anexo II ao Termo de Securitização, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNb \times [Fator Juros - 1]$ Sendo que: J = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VNb = Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Fator Juros = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (<i>spread</i>) calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $FatorJuros = Fator DI \times Fator Spread$ Onde: Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Classe Sênior, ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Classe Sênior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da da Classe Sênior ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$ Onde: k = Número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;

n = Número total de Taxas DI over utilizadas;

TDI_k = Taxa DI de ordem k , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k , divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

Spread = sobretaxa de 3,2500 ao ano para os CRI da Classe Sênior, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão;

dup = É o número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Classe Sênior (inclusive) e a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Classe Sênior ou a data de cálculo (exclusive), sendo **dup** um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + DI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão $(FatorDI \times FatorSpread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) para a aplicação de " DI_k " será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 6º (sexto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 16, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 12 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 são Dias Úteis).

Taxa Substitutiva. Caso não haja divulgação da Taxa DI em qualquer hipótese, será aplicado o Índice Substituto. Caso inexistir Índice Substituto, será aplicado o IGPM, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI, será convocada pela Securitizadora a Assembleia Especial de Investidores para a definição do novo índice, em comum acordo com a Cedente. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores nos termos deste item, a Emissora deverá resgatar os CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias: (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores; (ii) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Investidores, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento ou Incorporação dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, acrescido de quaisquer outras despesas, encargos ou multas devidos nos termos do Termo de Securitização, sem a incidência de qualquer prêmio.

k) Repactuação	Não haverá repactuação dos CRI.
l) Amortização	Ressalvados os pagamentos eventualmente efetuados em razão de Resgate Antecipado dos CRI, o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Classe Sênior

	("Amortização dos CRI") será realizado nas datas previstas no Anexo II ao Termo de Securitização, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.
m) Amortização Extraordinária	Os CRI serão objeto de amortização extraordinária, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, ou seu saldo ("Amortização Extraordinária dos CRI") em qualquer das hipóteses em que vier a ser realizada a Recompra Facultativa de parte dos Créditos Imobiliários. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, observadas as deliberações da Assembleia Especial de Investidores, conforme aplicável, será devido aos Titulares de CRI valor equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração e de eventuais prêmios devidos, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, deduzidas eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado, que deverá ser pago no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da Recompra Facultativa parcial.
n) Eventos de Execução das Garantias	Observadas as disposições do Contrato de Cessão, incluindo a previsão de Coobrigação, a Emissora, ou terceiros pela Emissora indicados, poderão, conforme determinado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização, declarar um Evento de Execução das Garantias e (i) exigir a Recompra Obrigatória; e/ou (ii) execução das Garantias, caso ocorra qualquer dos Eventos de Execução das Garantias. Constituem Eventos de Execução das Garantias que acarretarão o vencimento automático das Obrigações Garantidas, quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um "Eventos de Execução Automática das Garantias"): (i) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade do Contrato de Cessão, da Fiança, e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, em sua integralidade, incluindo seus eventuais aditamentos; (ii) questionamento judicial do Contrato de Cessão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação dos Contratos de Garantia pelas pessoas a seguir, de forma individual ou combinada: (a) Cedente; (b) qualquer Controladora direta da Cedente; e/ou (c) qualquer controlada da Cedente; (d) qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Cedente; (e) qualquer sociedade ou veículo de investimento sob controle direto comum da Cedente; e/ou (f) qualquer administrador ou representante das seguintes pessoas: (i) Cedente; (ii) qualquer Controlada; (iii) qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Cedente e/ou dos Fiadores; e (iv) qualquer sociedade ou veículo de investimento sob controle comum da Cedente ("Partes Relacionadas"); (iii) com relação a qualquer dos bens objeto dos Contratos de Garantia e/ou a qualquer dos direitos a este inerentes, conforme aplicável, rescisão, distrato, ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição ("Ônus"), em qualquer dos casos deste item, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor da Cedente e/ou de quaisquer de suas controladoras, exceto: (a) pelas Garantias; (b) pelas Alterações Permitidas; ou (c) conforme permitido por outras disposições do Contrato de Cessão ou demais Documentos da Operação; (iv) em relação à Cedente, e/ou aos Fiadores, conforme aplicável: (a) liquidação, dissolução ou extinção; (b) decretação de falência; (c) pedido de autofalência formulado por qualquer das entidades acima; (d) pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (v) a realização de mútuos, empréstimos, adiantamentos ou outras operações financeiras, não previstos no Contrato de Cessão, que tenham como resultado a transferência de recursos pela Cedente, na qualidade de credora, em favor de outras entidades legais ou pessoas físicas consideradas como partes a ela relacionadas exceto: para os fins (a) do previsto no Contrato de Cessão; (b) de pagamentos, a título de contraprestação por serviços já prestados; (c) de aquisição e/ou importação de ativos destinados aos Projetos e/ou pela Controladora; e/ou (vi) caso, em até 90 (noventa) dias a contar da integralização dos recursos, não ocorrer a alienação das ações de emissão da Cedente, nos termos do

“Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças” celebrado pela Cedente em 15 de janeiro de 2026, conforme alterado (“SPA”).

Eventos de Execução Não Automática das Garantias. Constituem Eventos de Execução das Garantias que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, quaisquer dos eventos previstos em lei e/ou quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um “Evento de Execução Não Automática das Garantias”, quando em conjunto com os Eventos de Execução Automática das Garantias, “Eventos de Execução das Garantias”):

- (i) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Contrato de Cessão, da Fiança, dos Contratos de Garantia, em qualquer de suas disposições, incluindo seus eventuais aditamentos;
- (ii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão, dos Contratos de Garantia e/ou dos Contratos BTL, conforme aplicável, incluindo, sem qualquer limitação, todos os seus direitos e obrigações, sem prévia aprovação da Emissora. Não constituem hipóteses de Eventos de Execução Não Automática das Garantias a promessa de cessão ou transferência a terceiros cuja eficácia esteja expressamente condicionada à prévia quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão, dos Contratos de Garantia e/ou dos Contratos BTL, conforme aplicável, hipótese em que a cessão ou transferência somente produziria efeitos após tal quitação;
- (iii) vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, assumida pela Cedente e/ou Fiadores e/ou pela Controladora e demais empresas do seu grupo econômico, que possuam valores individuais ou agregados superiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, incluindo-se obrigações que derivem da condição de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), em especial, sem limitação, aquelas obrigações oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, locais ou internacionais, exceto, exceto (a) eventual vencimento antecipado da Dívida Existente em razão da estruturação da presente Emissão; e/ou (b) a 8ª emissão de notas comerciais, em série única, com garantia fidejussória e real, de colocação privada, da Trinity Energias Renováveis S.A., na qual João figurou como avalista, atualmente objeto de discussão judicial no âmbito do processo nº 4020193-51.2026.8.26.0100, em trâmite perante a 45ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, movido por Daniele Múltiplo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios em face de Trinity Energias Renováveis S.A. e João;
- (iv) na hipótese de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas e desde que, cumulativamente: (a) a Cedente tenha sido notificada pela Securitizadora para aportar recursos necessários ao pagamento das Despesas em aberto e a Cedente não tenha realizado referido aporte no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis; e (b) tenha sido convocada uma Assembleia Especial de Investidores para deliberação sobre o aporte de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas em aberto e os Titulares de CRI decidam não aportar recursos para tanto ou, tendo deliberado por aportar, não o façam, ou tal Assembleia Especial de Investidores não tenha sido instalada por qualquer motivo;
- (v) com exceção ao endividamento representado por o Contrato de Cessão e por contratos de arrendamento de longo prazo, a contratação, pela Cedente, de empréstimos, emissão de títulos de dívida ou outras formas de endividamento (de qualquer natureza), no mercado local ou internacional, sem o prévio e expresso consentimento da Emissora;
- (vi) a distribuição de dividendos pela Cedente;
- (vii) inadimplemento, pela Cedente e pelos Fiadores, conforme aplicável, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, relativa à Emissão prevista no Contrato de Cessão e/ou nos Contratos de Garantia na respectiva data de pagamento ou prazo para pagamento previstos no Contrato de Cessão e/ou nos Contratos de Garantia não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (viii) descumprimento, pela Cedente, da obrigação de aporte de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais Despesas necessárias à salvaguarda

- dos interesses da Emissora e dos Titulares de CRI, caso os Titulares de CRI deliberem pelo não aporte de recursos próprios para tanto, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que a obrigação era devida;
- (ix) não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura, às obrigações de recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, nos termos aqui previstos;
 - (x) inadimplemento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária no Contrato de Cessão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado, por meio de esclarecimento aceitável à Emissora ou comprovação de sua regularização, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
 - (xi) decisão judicial final de 1ª instância relacionada aos Contratos BTL que cause qualquer Efeito Adverso Relevante, pelas pessoas a seguir, de forma individual ou combinada: (a) Cedente; (b) Fiadores; (c) qualquer controlada da Cedente e/ou da Controladora; (d) qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Cedente; (e) qualquer sociedade ou veículo de investimento sob controle direto comum da Cedente e/ou da Controladora; e (f) quaisquer Partes Relacionadas e respectivos sócios;
 - (xii) qualquer dos eventos a seguir em relação à Cedente: (a) cisão, fusão, incorporação; (b) qualquer outra forma de reorganização societária; e/ou (c) qualquer combinação de negócios, ficando permitida a reorganização societária da Cedente mediante: (1) transformação da Cedente de sociedade de responsabilidade limitada para sociedade por ações de capital fechado ("Transformação Societária da Cedente"); (2) alteração de seu objeto social para a inclusão de atividades imobiliárias; e (3) alienação das quotas ou ações de emissão da Cedente para o Fundo, nos termos do SPA ("Reorganização Societária Permitida"); ou ainda (4) se previamente autorizado pela Emissora, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores;
 - (xiii) questionamento judicial do Contrato de Cessão/ou de qualquer dos Documentos da Operação, por qualquer pessoa não mencionada no inciso (xi) acima e no item (ii) dos Eventos de Execução Automática das Garantias dispostos acima, desde que tenha legitimidade ativa para tanto e tal questionamento não seja afastado, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data em que a Cedente e/ou os Fiadores tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial;
 - (xiv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Cedente e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, no Contrato de Cessão, nos Contratos de Garantia e/ou nos demais Documentos da Operação é incorreta ou omissa em qualquer aspecto relevante;
 - (xv) inadimplemento, não sanado no prazo de 10 (dez) dias corridos, de qualquer dívida ou obrigação assumida pela Cedente e/ou pelos Fiadores e/ou pela Controladora, desde que em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, incluindo-se obrigações que derivem da condição de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), em especial, sem limitação, aquelas obrigações oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, locais ou internacionais, exceto inadimplemento no âmbito da 8ª emissão de notas comerciais, em série única, com garantia fidejussória e real, de colocação privada, da Trinity Energias Renováveis S.A., na qual João figurou como avalista, atualmente objeto de discussão judicial no âmbito do processo nº 4020193-51.2026.8.26.0100, em trâmite perante a 45ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, movido por Daniele Múltiplo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios em face de Trinity Energias Renováveis S.A. e João;
 - (xvi) protesto de títulos contra a Cedente e/ou Fiadores e/ou Controladora, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas um ou de diversos títulos;
 - (xvii) qualquer descumprimento de decisão em grau de jurisdição e/ou de qualquer decisão arbitral, contra a Cedente, e/ou os Fiadores e/ou a Controladora, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas uma ou de diversas decisões;

	(xviii) decisão judicial desfavorável, em 1ª (primeira) instância, de desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos em relação à Cedente, e/ou aos Fiadores e/ou à Controladora, em decisão final, transitada em julgado, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), seja no âmbito de apenas um ou de diversos eventos; (xix) constituição de qualquer Ônus sobre ativo(s) da Cedente, exceto pelas Garantias e pelos Contratos BTL; (xx) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência ou disposição, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativo(s), pela Cedente, exceto: (a) cuja contrapartida seja imediata e integralmente utilizada para a Recompra Obrigatória, conforme permitido nos termos do Contrato de Cessão; (b) pelos Fiadores a Cedente, a preço de custo, de ativos imobilizados destinados aos Projetos que tenham sido adquiridos e/ou importados pela Controladora; (c) no âmbito de uma Reorganização Societária Permitida; e/ou (d) se previamente aprovada pela Emissora, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores; (xxi) atuação, pela Cedente e/ou por qualquer Parte Relacionada, em desconformidade com as normas que lhes são aplicáveis que versam sobre Leis Anticorrupção ou legislação ambiental, trabalhista, inclusive, ao não incentivo à prostituição e previdenciária vigente aplicável aos Projetos, incluindo, sem limitação, a Política Nacional de Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, as Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive quanto ao trabalho ilegal, análogo ao de escravo e/ou infantil, bem como normas correlatas, emanadas nas esferas federal, estadual e/ou municipal ("<u>Legislação Socioambiental</u>"); (xxii) se as Garantias (incluindo os Recebíveis) tornarem-se ineficazes, inexecutáveis ou inválidas, de acordo com os termos e as condições previstos nos Documentos da Operação e não forem substituídas ou complementadas quando solicitado pela Emissora no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento pela Cedente de notificação por escrito nesse sentido, enviada pela Emissora; (xxiii) sequestro, expropriação, desapropriação ou de qualquer modo alienação compulsória, da propriedade e/ou posse direta ou indireta da totalidade ou parte relevante dos ativos da Cedente relacionados aos Projetos; (xxiv) seja proferida decisão de autoridade administrativa ou judicial com exigibilidade imediata que impeça a conclusão, a continuidade ou a execução dos Projetos ou a operação da Cedente, exceto em caso de obtenção de efeito suspensivo pela Cedente acerca da referida decisão, dentro do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis; (xxv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Cedente e/ou Fiadores, conforme o caso, no Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação de que são partes é falsa; (xxvi) não utilização, pela Cedente, da totalidade dos Créditos Imobiliários conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos; (xxvii) exceto se previamente autorizado pela Emissora, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, alteração da composição acionária da Cedente, exceto: (a) se entre os titulares do controle, direto ou indireto, da Controladora; (b) caso não ocorra modificação do controle da sociedade em questão pela Controladora; ou (c) caso ocorra a transferência das ações da Cedente para o Fundo no âmbito da Reorganização Societária Permitida; (xxviii) não utilização, pela Cedente, dos recursos obtidos com a Emissão estritamente nos termos do Contrato de Cessão; e (xxix) com relação aos Contratos BTL: (a) sua extinção, rescisão ou qualquer forma de seu término antecipado, exceto se, no caso de extinção de algum dos Contratos BTL, houver a apresentação, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da aprovação dos Titulares de CRI, de um novo contrato de locação equivalente, mediante aprovação dos Titulares de CRI; ou (b) sua alteração, exceto: (1) para renovação nas mesmas condições dos Contratos BTL; ou (2) Alterações Permitidas; destruição ou deterioração total ou parcial dos Projetos que torne inviável sua implementação ou sua continuidade.
o) Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora.

	Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por sua vez, contam com garantias reais e fidejussórias, constituídas em garantia das Obrigações Garantidas: • Fiança; • Alienação Fiduciária DRS, com Condição Superveniente; • Alienação Fiduciária de Quotas, com Condição Superveniente; e • Fundo de Reserva.
p) Créditos Imobiliários dos CRI	Os Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI são oriundos dos Contratos BTL.
q) Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
r) Regime Fiduciário	A Securitizadora institui, no Termo de Securitização, regime fiduciário, com a constituição do Patrimônio Separado, destinado exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados. Integram o referido Patrimônio Separado (i) os Créditos Imobiliários originados dos Contratos BTL e representados pelas CCI, incluindo seus acessórios; (ii) os recursos que compõem os Fundos; (iii) as Garantias que venham a ser constituídas no âmbito da presente Operação; (iv) a Conta do Patrimônio Separado e todo e qualquer bem e direito que integre referida conta.
s) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora ou inadimplemento ou mora, pela Emissora, conforme indicado por decisão judicial transitada em julgado, ou descumprimento de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização por culpa exclusiva da Emissora e caso os recursos tenham sido recepcionados, em montante suficiente, no prazo estipulado nos Documentos da Operação, ocasionando tempo hábil para a Emissora arcar com as referidas obrigações pecuniárias; em qualquer caso não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial de Investidores venha a deliberar sobre tal liquidação. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração pelo Agente Fiduciário do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores. A Assembleia Especial de Investidores referida no item anterior deverá deliberar sobre uma das seguintes opções referentes ao Patrimônio Separado: (a) liquidação do Patrimônio Separado; ou (b) transferência do Patrimônio Separado para uma outra companhia securitizadora de créditos imobiliários. A Assembleia Especial de Investidores referida acima deverá ser convocada com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes, observado o Termo de Securitização, em Assembleia Especial de Investidores convocada para tal fim. A deliberação pela transferência do Patrimônio Separado para uma outra companhia securitizadora de créditos imobiliários deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI em Circulação que representem até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir em dação os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.
t) Tratamento Tributário	Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; e pela CSLL. A Lei 14.183 (conversão da Medida Provisória 1.034/21) alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito; e (b) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie.

Vale ressaltar que, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446, de 02 de setembro de 2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. Atualmente, as alíquotas foram reestabelecidas para 15% (outras instituições financeiras) e 20% (bancos), nos termos da Lei 14.183. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1995, conforme em vigor.

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estarão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da

revogação do § 1º, do artigo 3º da Lei 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei 11.941, de 27 de maio de 2009, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal. Recomenda-se aos investidores analisar o tema junto aos seus assessores tributários.

No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), estão atualmente isentos de IRRF.

Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “JTF”, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “JTF” as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB nº 1.037. Além disso, a recente Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, determina que são considerados “JTF” os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%.

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários - IOF. Como regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

u) Direitos, Vantagens e Restrições

Os CRI foram emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial de Investidores. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo de mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com o direito da restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento à Cedente pela cessão dos Créditos Imobiliários relacionado a cada um dos Imóveis (“Preços de Cessão”), após o cumprimento das Condições Precedentes, sendo certo que serão descontados:

- (i) pagamento do saldo devedor total atualizado e dos prêmios incidentes para a realização da recompra facultativa dos créditos imobiliários cedidos pela Cedente à Opea Securitizadora S.A. no âmbito do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em 11 de outubro de 2022, lastro dos certificados dos recebíveis imobiliários da 97ª emissão, em série única, da Opea Securitizadora S.A. (“Dívida Existente”) e quaisquer valores de multas e/ou obrigações necessárias a serem pagas para concretização do pagamento da Dívida Existente, sendo que o pagamento aqui referido será realizado diretamente pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, diretamente ao(s) credor(es) da Dívida Existente;
- (ii) pagamento das despesas *flat* em aberto, se existirem, bem como retenção das despesas *flat* vincendas no mês subsequente (“Despesas Flat”, quando em conjunto com as Despesas Adicionais, “Despesas”);
- (iii) pagamento das Despesas, incluindo remunerações devidas;
- (iv) constituição do Fundo de Despesas;
- (v) constituição do Fundo de Reserva;
- (vi) pagamento tempestivo pela Cedente de impostos relativos à operação aplicáveis;
- (vii) pagamento do excedente, a título de prêmio inicial extraordinário, aos Titulares de CRI da Classe Subordinada, de forma proporcional.

Após o cumprimento das etapas de desembolso descritos acima, o valor remanescente será destinado à Cedente.

Os recursos recebidos pela Cedente em virtude do pagamento dos Preços de Cessão pela Emissora serão destinados ao desenvolvimento das suas atividades, conforme previsto em seu objeto social.

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos CRI emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão;

Não aplicável, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrem dos Contratos BTL e que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento dos Preços de Cessão, decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento;

Não aplicável, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrem dos Contratos BTL e que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento dos Preços de Cessão, decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

c) a data limite para que haja essa destinação;

Não aplicável, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrem dos Contratos BTL e que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento dos Preços de Cessão, decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e

Não aplicável, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrem dos Contratos BTL e que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento dos Preços de Cessão, decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão.

Não aplicável, uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrem dos Contratos BTL e que o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento dos Preços de Cessão, decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

O presente item não é aplicável à Oferta.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas

Conforme faculdade prevista no artigo 73 da Resolução CVM 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI haja colocação de, no mínimo, o 106.000 (cento e seis mil) CRI, equivalentes ao valor de R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais) na Data de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora (“Distribuição Parcial”). Adicionalmente, a Emissora deverá promover a alteração dos Documentos da Operação aplicáveis para prever a redução do valor de emissão dos CRI.

Uma vez subscrito o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados na Oferta poderão ser utilizados pela Emissora para a aquisição dos Créditos Imobiliários, respeitado o disposto no Termo de Securitização.

Na hipótese de Distribuição Parcial, não haverá a captação de recursos por meio de fontes alternativas.

Não sendo realizada a colocação do Montante Mínimo da Oferta durante o prazo de colocação dos CRI, a Oferta será cancelada. Caso ocorra a Distribuição Parcial, os CRI que não forem efetivamente colocados no âmbito da Oferta serão cancelados.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima

Não aplicável.

- 
- b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

Não aplicável.

- c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

- d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.



4. FATORES DE RISCO



O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente, ao Locatário, aos Fiadores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pela Cedente, pelo Locatário e pelos Fiadores no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e este Prospecto e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, o Locatário, os Fiadores e os Fiadores, quer se dizer que o risco, incerteza, ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

A) *RISCOS ASSOCIADOS AO NÍVEL DE SUBORDINAÇÃO, CASO APLICÁVEL, E AO CONSEQUENTE IMPACTO NOS PAGAMENTOS AOS INVESTIDORES EM CASO DE INSOLVÊNCIA*

Os CRI são emitidos em duas Classes distintas: (i) CRI da Classe Sênior, objeto da presente oferta pública; e (ii) CRI da Classe Subordinada, objeto de colocação privada, nos termos do Termo de Securitização.

Os CRI estão sujeitos a uma ordem de prioridade de pagamentos previamente estabelecida no Termo de Securitização. Os recursos integrantes do Patrimônio Separado serão aplicados conforme a ordem de alocação de recursos ali prevista, contemplando, entre outros, o pagamento de obrigações operacionais, encargos moratórios, despesas, recomposição de fundos, remuneração, amortização e demais obrigações da operação, antes de qualquer pagamento à Classe Subordinada.

Em razão dessa estrutura, a suficiência dos fluxos financeiros disponíveis no Patrimônio Separado é condição essencial para o cumprimento tempestivo das obrigações relativas aos CRI da Classe Sênior. A Classe Subordinada absorverá, prioritariamente, eventuais perdas decorrentes da insuficiência de recursos. Contudo, caso os recursos gerados pelos Créditos Imobiliários sejam insuficientes para atender integralmente a ordem de prioridade de pagamentos – inclusive após a absorção das perdas pela Classe Subordinada – os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI da Classe Sênior poderão ser postergados, reduzidos ou não realizados.

Adicionalmente, mesmo os Titulares dos CRI da Classe Sênior poderão ser afetados por atrasos ou inadimplemento em cenários de estresse financeiro, deterioração dos Créditos Imobiliários, execução de

garantias, eventos de insolvência, falência ou recuperação judicial de partes relevantes da operação, ou ainda pela ocorrência de despesas extraordinárias ou encargos moratórios não previstos inicialmente.

A existência de subordinação entre as Classes de CRI não elimina o risco de perda para os investidores da Classe Sênior, podendo resultar, em situações extremas, na perda parcial ou total do valor investido.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

B) RISCO RELACIONADO AOS CRITÉRIOS ADOTADOS PELA CEDENTE PARA A CONCESSÃO E ORIGINAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI foram originados e cedidos com base em critérios próprios de análise, concessão e formalização de crédito adotados pela Cedente, os quais envolvem avaliações de capacidade de pagamento, riscos operacionais, contratuais e de contraparte, bem como premissas econômicas e financeiras consideradas adequadas à época da origem. Não há garantia de que tais critérios sejam suficientes para mitigar integralmente os riscos de inadimplimento, atraso, renegociação, contestação ou deterioração dos Créditos Imobiliários.

Eventuais falhas, inadequações ou alterações nos critérios de concessão de crédito adotados pela Cedente, bem como a utilização de premissas que se revelem imprecisas ou insuficientes, poderão resultar em maior probabilidade de inadimplimento ou revisão dos Créditos Imobiliários, com impactos negativos sobre os fluxos de pagamento do Patrimônio Separado e, consequentemente, sobre o cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, podendo ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

C) RISCO RELACIONADO À NECESSIDADE DE REFINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO E À CAPACIDADE FINANCEIRA DA CEDENTE E DOS FIADORES

Os recursos e fluxos de caixa integrantes do Patrimônio Separado poderão não ser suficientes, em determinados momentos, para assegurar o integral e tempestivo cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, especialmente em hipóteses de execução das garantias, descasamento de fluxo de pagamento dos CRI com os Contratos de BTL, em virtude do inadimplimento dos devedores dos Créditos Imobiliários.

Nessas circunstâncias, o adimplemento das obrigações dos CRI poderá depender (i) da capacidade da Cedente de promover o refinanciamento da operação ou obtenção de recursos no mercado de capitais ou financeiro; e/ou (ii) da capacidade econômico-financeira dos Fiadores de honrar suas obrigações enquanto garantidores, nos termos da Fiança prestada no âmbito da operação. Não há garantia de que a Cedente conseguirá refinarçar a operação do CRI pelo montante necessário para o reembolso da operação vigente do CRI ou, ainda, que conseguirá fazê-lo em tempo hábil para evitar a ocorrência de um evento de Excussão das Garantias.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

D) RISCO RELACIONADO A EVENTUAIS RESTRIÇÕES LEGAIS OU REGULATÓRIAS QUE POSSAM AFETAR A CONSTITUIÇÃO, VALIDADE E CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI foram constituídos e cedidos pela Cedente à Securitizadora nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. Eventuais restrições, interpretações divergentes, alterações legislativas ou regulatórias, bem como questionamentos administrativos ou judiciais relacionados à validade da constituição, formalização ou cessão dos Créditos Imobiliários, inclusive quanto à sua caracterização como créditos imobiliários, à forma de cessão, à oponibilidade perante terceiros ou ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis, poderão afetar adversamente a eficácia da cessão, a exigibilidade dos direitos creditórios e o comportamento do conjunto dos Créditos Imobiliários cedidos.

A materialização de tais riscos poderá impactar negativamente os fluxos de caixa a serem gerados pelo Patrimônio Separado, resultar em atrasos, redução ou suspensão de pagamentos, bem como comprometer o cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, ocasionando prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

E) RISCOS ESPECÍFICOS E SIGNIFICATIVOS RELACIONADOS COM O AGENTE GARANTIDOR DA DÍVIDA, SE HOUVER, NA MEDIDA EM QUE SEJAM RELEVANTES PARA A SUA CAPACIDADE DE CUMPRIR O SEU COMPROMISSO NOS TERMOS DA GARANTIA

O cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI poderá depender, total ou parcialmente, da capacidade econômico-financeira dos fiduciários das Garantias, dos Fiadores e da Cedente, no âmbito da coobrigação assumida, de honrar os compromissos previstos nos documentos da operação. Eventuais riscos específicos e relevantes relacionados a tais partes, incluindo, sem limitação, deterioração de sua situação econômico-financeira, aumento de endividamento, redução de liquidez, contingências judiciais, administrativas ou regulatórias, bem como alterações em sua estrutura societária, operacional ou patrimonial, poderão comprometer a eficácia das garantias prestadas e a capacidade de cumprimento das obrigações assumidas. Além disso, as Garantias de Alienação Fiduciária das Quotas e a Alienação Fiduciária dos DRS foram constituídas em condição superveniente, estando a sua eficácia condicionada à respectiva liberação das garantias outorgadas no âmbito da Dívida Existente, de modo que se tais garantias não forem liberadas as atuais Garantias não serão eficazes para garantir o pagamento dos CRI.

A materialização de tais riscos poderá afetar adversamente a execução das garantias, a recuperação dos créditos, os fluxos de pagamento do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, o pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, podendo ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(a) Política econômica do Governo Federal.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(b) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez do Locatário e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente e a qualidade da presente Emissão.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(c) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive do Locatário e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(e) Efeitos da política anti-inflacionária.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

(f) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos

nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(g) O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil.

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento do Locatário e, consequentemente, podem impactar negativamente os CRI.

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Adicionalmente, em 07 de outubro de 2023, o grupo extremista armado Hamas bombardeou Israel. Em resposta aos ataques, primeiro-ministro de Israel, Benjamin Netanyahu, declarou que o país está em estado de guerra. Os desdobramentos desse conflito podem influenciar os preços de combustíveis fósseis, encarecendo, assim, a produção e os custos logísticos da construção civil.

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia e o conflito em Israel e o Irã, que culminaram em uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar

negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais do Locatário e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

A recente escalada de tensões e conflitos geopolíticos no Oriente Médio, envolvendo os Estados Unidos, Israel e o Irã, bem como o iminente envolvimento de outros países, tem elevado significativamente o grau de incerteza nos mercados internacionais, especialmente em razão de potenciais impactos sobre o Estreito de Ormuz. A evolução, a duração e a abrangência desses eventos são imprevisíveis e podem resultar em maior volatilidade nos mercados financeiros e de commodities, incluindo oscilações relevantes nos preços de energia, como petróleo e gás.

Esse cenário poderá gerar, direta ou indiretamente, uma série de efeitos nos mercados de capitais e na economia global e brasileira, incluindo flutuações nos preços de valores mobiliários de companhias abertas, menor disponibilidade de crédito, deterioração das condições econômicas globais, volatilidade cambial, pressões inflacionárias e movimentos abruptos nas curvas de juros, inclusive no Brasil, bem como deterioração das condições de liquidez e aumento da aversão ao risco por parte de investidores.

Caso tais efeitos venham a ocorrer, a capacidade da Cedente de cumprir suas obrigações poderá ser adversamente afetada, o que poderá impactar negativamente o desempenho, a rentabilidade e o valor dos CRI, podendo resultar em perdas aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

(h) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

(i) Ações Judiciais.

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(j) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI. Adicionalmente, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(k) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(l) A Importância de uma Equipe Qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(m) Manutenção do registro de companhia securitizadora.

A Emissora possui registro de securitizadora S1 perante a CVM. A sua atuação como Emissora CRI depende da manutenção de seu registro de securitizadora S1 junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de CRI e causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(n) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(p) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade do Locatário de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(q) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos.

A ocorrência de resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da Emissão, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(r) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra o Locatário, que compreendem juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Locatário, como aqueles descritos neste item, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(s) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelo Locatário.

Os CRI são lastreados pela CCI, as quais representa a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Prospecto depende do cumprimento total, pelo Locatário, de suas obrigações assumidas nos Contratos BTL e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI.

Adicionalmente, a última parcela prevista nos Contratos BTL concentra parcela relevante da remuneração da locação devida à Cedente no âmbito de tais contratos e, consequentemente, representa parcela relevante dos Créditos Imobiliários que compõem o fluxo esperado de pagamento dos CRI. Dessa forma, eventual inadimplemento do Locatário, inclusive em decorrência de redução de sua capacidade financeira ao longo do prazo da Emissão, ou eventual rescisão imotivada dos Contratos BTL poderá resultar na interrupção do pagamento dos Créditos Imobiliários. Nessa hipótese, não há garantia de que a Cedente, em decorrência da Coobrigação assumida, terá recursos suficientes para adimplir integralmente tais valores.

Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(t) Risco de Estrutura.

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(u) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito neste Prospecto. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos neste Prospecto.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência um dos Eventos de Execução das Garantias, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares de CRI e, consequentemente, prejuízos financeiros.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(v) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores, o que poderá acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(w) Riscos Financeiros.

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, o que poderá acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(x) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos dos Contratos BTL. Problemas relacionados à originação, formalização, validade, eficácia, interpretação, execução, adimplemento, revisão ou rescisão dos Contratos BTL e dos próprios Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de vícios formais ou materiais, inadimplemento das partes, disputas judiciais ou extrajudiciais, ou questionamentos quanto à sua regular constituição, podem resultar no inadimplemento, atraso ou redução dos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive nos casos de rescisão imotivada dos Contratos BTL, mesmo com o pagamento das multas lá previstas. Tais eventos poderão impactar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, ocasionando prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(y) Risco da insuficiência das Garantias.

As Garantias asseguram o adimplemento das Obrigações Garantidas. Não obstante, caso referidas Garantias sejam objeto de execução, o valor eventualmente obtido com a excussão das Garantias poderá não ser suficiente para o integral adimplemento dos Créditos Imobiliários, ocasião em que a Securitizadora não disporá de outras fontes de recurso para satisfação dos créditos dos investidores. As Garantias ainda não se encontram plenamente formalizadas, nesta data, tendo-se em vista, inclusive, que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados perante os cartórios de títulos e documentos competentes, bem como pela condição superveniente das Garantias, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das Garantias, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais ou não liberação das garantias constituídas na Dívida Existente, de modo que a eficácia poderá não ser aperfeiçoada. Por fim, em relação ao patrimônio dos Fiadores, existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Fiadores a terceiros.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(z) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na prevista no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia de Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(aa) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica foi conduzida por escritório de advocacia especializado, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise da Cedente, dos Imóveis, do Locatário, dos Fiadores e dos Contratos BTL.

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão. Todavia, foram formuladas observações e ressalvas pelo assessor legal na presente seção de Fatores de Risco, as quais poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante, a presente Emissão.

Adicionalmente, parte dos documentos analisados no contexto da diligência, incluindo, mas não se limitando a certidões da Cedente, dos Imóveis, dos Fiadores, matrículas dos Imóveis e demais documentos registrares e cadastrais dos Imóveis, foi emitida há mais de 30 (trinta) dias, de modo que não é possível garantir que tais documentos reflitam, com totalidade e exatidão, a situação jurídica atual da Cedente, dos Fiadores e dos Imóveis e das respectivas Garantias na data de estruturação da Emissão. Assim, fatos, gravames, ônus, restrições, ações, execuções, apontamentos ou quaisquer outras ocorrências supervenientes à data de emissão de tais documentos podem não ter sido contemplados no âmbito da diligência jurídica.

A due diligence teve seu escopo limitado e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI, o fluxo de recebíveis dos Contratos BTL e, consequentemente, a capacidade de pagamento da presente Emissão.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(bb) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos do Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário no Termo de Securitização e os termos da Resolução CVM 60, conforme vigente. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(cc) Risco relativo ao uso de derivativos

Eventual contratação de operações de derivativos por qualquer uma das partes envolvidas na Emissão poderá acarretar perdas patrimoniais à respectiva parte, tendo em vista o risco da operação de derivativo em si, bem como o risco de crédito da contraparte de tal operação, podendo impactar adversa e financeiramente os Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(dd) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação, podendo impactar adversa e financeiramente os Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(ee) Risco em função do registro automático da oferta dos CRI da Classe Sênior na CVM e não análise prévia da ANBIMA.

A Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, será automaticamente registrada perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora e pela Cedente, pelos Fiadores e pela Emissora, como

distribuidora, não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o Investidor. Adicionalmente, a Emissão, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Cedente, pelos Fiadores e pela Emissora, como distribuidora, não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” e do “Código de Ofertas” da ANBIMA. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Cedente e os Fiadores, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(ff) Baixa liquidez no mercado secundário.

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão, podendo impactar adversa e financeiramente os Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(gg) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleias Especiais de Investidores.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores, podendo causar impactos financeiros e de falta de previsibilidade aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(hh) Restrição à negociação.

A Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados. Deste modo, os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis

estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral, podendo causar dificuldades de liquidez e, conseqüentemente, impactos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(ii) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430 (ou da Lei 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme cabível, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(jj) Risco de Distribuição Parcial

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob regime de melhores esforços de colocação, de forma que o montante total dos CRI inicialmente ofertado poderá ser reduzido, na medida em que é admitida Distribuição Parcial no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que os CRI objeto de melhores esforços de colocação não sejam integralmente colocadas perante os investidores da Oferta, o que resultará na redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(kk) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de

Investidores, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

FATORES RELATIVOS AO LOCATÁRIO, AOS FIADORES E CEDENTE

(II) Risco de Crédito do Locatário, da Cedente e dos Fiadores.

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI pelo Locatário dos Contratos BTL. A falta de pagamento ou impontualidade poderá importar a impossibilidade de a Emissora efetuar os pagamentos aos Titulares dos CRI.

A capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários está diretamente ligada à capacidade de pagamento do Locatário, qual seja, o Consórcio, ente sem personalidade jurídica e com limitação de responsabilidade.

Logo, eventual majoração do risco de ausência de pagamento dos consorciados pode representar um risco quanto à capacidade do Locatário honrar suas obrigações nos Contratos BTL, na mesma medida que a geração dos créditos pela unidade consumidora de energia de titularidade do Consórcio não seja compensada integralmente, em função de eventual incapacidade da Locatária em promover a captação e/ou alteração dos consorciados. As obrigações do Locatário, da Cedente e dos Fiadores constantes dos demais Documentos da Operação estão sujeitas a eventos de vencimento antecipado. Não há garantias de que a Cedente, em decorrência da Coobrigação, o Locatário e/ou os Fiadores, terão recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações e nem que as Garantias, em eventual excussão, sejam suficientes. Ademais, a decretação de um Evento de Execução das Garantias poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Cedente, em decorrência da Coobrigação e dos Fiadores. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(mm) Risco de capacidade econômico-financeira da Cedente e da Coobrigação.

A Cedente é responsável pela cessão dos Créditos Imobiliários com Coobrigação, permanecendo solidariamente responsável pelo adimplemento das obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários cedidos. Eventual deterioração da situação econômico-financeira da Cedente, inclusive em razão de variações de mercado, aumento de custos operacionais, redução de margens, endividamento excessivo ou incapacidade de honrar suas obrigações, poderá comprometer o cumprimento da coobrigação assumida, afetando negativamente o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(nn) Risco operacional relacionado às atividades da Cedente no setor de energia solar

A Cedente atua na locação de equipamentos, na prestação de serviços de engenharia, consultoria técnica, elaboração de projetos, homologação junto a concessionárias de energia elétrica e na instalação, operação e manutenção de sistemas de geração de energia fotovoltaica. A execução dessas atividades envolve riscos operacionais relevantes, incluindo falhas técnicas, defeitos em equipamentos, erros de projeto, atrasos na instalação, indisponibilidade dos sistemas, acidentes operacionais ou falhas na operação e manutenção, os quais podem impactar a execução dos Contratos BTL, a geração de receitas pela Cedente e, por consequência, sua capacidade de cumprir as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(oo) Risco relacionado ao processo judicial envolvendo o Fiador João

O Sr. João, na qualidade de fiador das Obrigações Garantidas, figura como avalista em operação distinta desta Emissão, qual seja, a 8ª emissão de notas comerciais, em série única, com garantia fidejussória e real, de colocação privada, da Trinity Energias Renováveis S.A. No âmbito de referida operação, foi declarado o vencimento antecipado das respectivas obrigações, sendo que determinadas obrigações encontram-se atualmente em discussão judicial no âmbito do processo nº 4020193-51.2026.8.26.0100, em trâmite perante a 45ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, movido por Daniele Múltiplo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios em face de Trinity Energias Renováveis S.A. e do Sr. João.

Embora referido processo não esteja diretamente relacionado à presente Emissão, eventual decisão judicial desfavorável ao Sr. João ou a imposição de obrigações financeiras decorrentes do referido litígio poderá impactar negativamente sua situação patrimonial e financeira. Caso isso ocorra, poderá haver redução de sua capacidade de honrar eventuais obrigações decorrentes da Fiança prestada no âmbito desta Emissão, o que pode afetar adversamente a capacidade de pagamento das Obrigações Garantidas e, consequentemente, o pagamento dos CRI aos investidores.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(pp) A capacidade do Locatário, dos Fiadores e da Cedente de honrar suas obrigações.

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Fiadores, do Locatário e da Cedente de honrar com as suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação. Não obstante ser a presente Emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelos Fiadores, pelo Locatário e pela Cedente poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e de toda e qualquer obrigação pecuniária e não pecuniária que fazem parte da Emissão.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(qq) O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios da Cedente, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades da Cedente e suas controladas estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, a Cedente e/ou suas controladas devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Cedente e/ou suas controladas a sanções administrativas e penais (tanto a Cedente e/ou suas controladas quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação da Cedente e de suas controladas, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Além disso, caso a legislação ambiental e/ou de proteção aos direitos humanos se torne mais rigorosa no Brasil, a Cedente e suas controladas poderão despendar gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, consequentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro da Cedente e suas controladas.

Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Cedente e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(rr) Risco Relacionado à Imissão na Posse dos Imóveis Objeto dos Contratos BTL

Embora os Contratos BTL que lastreiam os CRI tenham sido regularmente celebrados e se encontrem válidos e eficazes, a imissão na posse dos Imóveis pelo Locatário, bem como o consequente início do pagamento dos valores devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários, ocorrerá após a integralização dos CRI.

Dessa forma, existe o risco de que eventuais atrasos, impedimentos ou intercorrências relacionados à imissão na posse dos imóveis, incluindo, mas não se limitando a questões operacionais, administrativas, registrares, construtivas, documentais ou jurídicas, possam postergar ou impedir o início da geração dos Créditos Imobiliários.

Caso qualquer das situações acima descritas ocorra, poderá haver atraso, redução ou interrupção do fluxo financeiro dos Créditos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente os recursos integrantes do Patrimônio Separado e a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(ss) Risco de dependência de terceiros, fornecedores e concessionárias de energia elétrica.

As atividades da Cedente dependem, direta ou indiretamente, de terceiros, incluindo fornecedores de equipamentos, prestadores de serviços especializados e concessionárias de energia elétrica responsáveis

pela homologação e conexão dos sistemas fotovoltaicos. Eventuais atrasos, falhas, interrupções, descumprimento contratual, restrições regulatórias ou negativas de homologação por parte desses terceiros poderão afetar a implementação, a operação e a regular execução dos Contratos BTL, com impacto negativo sobre os Créditos Imobiliários, o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(tt) A honra da Fiança pelos Fiadores pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros.

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre os Fiadores outorgada pelos Fiadores no Contrato de Cessão pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(uu) Risco relacionado ao Fiador pessoa física.

Na hipótese de eventual falecimento do fiador pessoa física, a execução da garantia fidejussória ora prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros. Assim, não há como assegurar que a Fiança prestada, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(vv) Risco regulatório e de mudanças no marco legal do setor elétrico

As atividades desenvolvidas pela Cedente estão sujeitas a um arcabouço regulatório complexo e dinâmico, incluindo normas aplicáveis ao setor elétrico, à geração distribuída, à conexão de sistemas fotovoltaicos, à tributação e à prestação de serviços de engenharia e energia. Alterações na legislação, na regulamentação ou na interpretação das normas por autoridades competentes poderão resultar em aumento de custos, necessidade de adequações operacionais, restrições à atividade da Cedente ou impactos adversos na viabilidade econômica dos Contratos BTL, afetando o cumprimento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(ww) Autorizações e licenças.

A Cedente é obrigada a obter licenças específicas para o desenvolvimento das suas atividades emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. A violação de tais leis e regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Cedente, o que poderá impactar a capacidade da Cedente em honrar com os compromissos assumidos no âmbito da Emissão.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(xx) Penalidades ambientais.

As penalidades administrativas e judiciais, incluindo criminais, impostas contra aqueles que violam a legislação ambiental são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa. Assim, por exemplo, quando a Cedente contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a Cedente não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados, conforme aplicável. Em adição, a Cedente pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes de contaminação do solo, da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou de outros danos ambientais. Note-se, ainda, que a violação a normas ambientais pode implicar sanções não só à Cedente, como também a pessoas naturais envolvidas na respectiva atividade. Por todo o exposto, a violação a normas ambientais e a imposição de penalidades podem afetar a capacidade de a Cedente cumprir suas obrigações em geral e, em particular, os Documentos da Operação de que é parte, com prejuízos para os Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

Por fim, os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios do Locatário, seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Securitizadora de pagar os Titulares de CRI.

(yy) Riscos Relacionados à Substituição de Consumidores Perante a Distribuidora

O Locatário é consórcio formado por consumidores cativos de energia elétrica para fins de inserção no SCEE - Sistema de Compensação de Energia Elétrica -, conforme Lei nº 14.300/2022, para a compensação da energia elétrica consumida pelos consorciados pela energia gerada pelo Consórcio.

A inclusão, substituição ou exclusão de um consorciado do quadro de participantes do consórcio, ocorre nos prazos e procedimentos dispostos no instrumento de constituição do consórcio, devidamente registrado na junta comercial competente e aderidos pelos consorciados.

A alteração da composição do consórcio e consequente alocação aos consorciados dos montantes da energia gerada pelo consórcio, deve ser comunicada à distribuidora.

A substituição ou exclusão de eventuais consorciados inadimplentes com o Consórcio deve seguir as regras de recuperação de crédito do consórcio e às regras de cada distribuidora, mediante comunicação do Consórcio à distribuidora.

A comunicação de alteração de composição do consórcio é procedimento operacional de baixo risco, desde que respeitadas as regras e documentos a serem enviados para o conhecimento da distribuidora, especificado por cada distribuidora.

Além dos riscos operacionais indicados acima, há ainda o risco da capacidade da Locatária em promover a captação dos consorciados necessários para garantir o cumprimento dos Contratos BTL e afetando o pagamento dos Créditos Imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(zz) Riscos Relacionados ao Imóvel Manga.

O imóvel denominado Imóvel Manga, objeto do Contrato BLT Manga e integrante do lastro dos CRI, encontra-se gravado com hipoteca cedular de primeiro grau constituída em favor do Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais - BDMG.

Embora as garantias dos CRI incluam a alienação fiduciária do direito real de superfície relativo ao Imóvel Manga, e não a propriedade do imóvel em si, a existência da referida hipoteca poderá afetar indiretamente o lastro dos CRI, bem como a eficácia prática da alienação fiduciária do direito real de superfície.

Na hipótese de inadimplemento das obrigações garantidas pela hipoteca e eventual execução pelo credor hipotecário, poderão ser adotadas medidas judiciais ou extrajudiciais que afetem a posse, o uso, a disponibilidade ou a titularidade do Imóvel Manga. Eventual execução da hipoteca poderá resultar na transferência da propriedade do Imóvel Manga a terceiros, podendo ainda surgir questionamentos quanto à oponibilidade ou prioridade registral do direito real de superfície, o que poderá dificultar ou limitar o exercício dos direitos decorrentes da alienação fiduciária do direito real de superfície constituída em garantia dos CRI.

Caso qualquer dos eventos acima descritos ocorra, poderá haver impacto negativo na execução do Contrato BLT Manga e, conseqüentemente, na geração dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI, podendo os recursos integrantes do Patrimônio Separado tornar-se insuficientes para assegurar o pagamento integral e tempestivo das obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(aaa) Riscos Relacionados aos Seguros.

Em caso de sinistro parcial e consequente pagamento de indenização pela Seguradora em valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), deverá a Securitizadora convocar Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberar sobre a destinação de tais recursos para a Recompra Obrigatória. Caso a

indenização seja: (i) em valor igual ou inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e/ou (ii) a título de reembolso de custos previamente arcados pela Cedente, a totalidade da indenização deverá ser paga pela Seguradora diretamente para a Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora poderá transferir os valores até R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) para conta da Cedente, sem necessidade de convocação da Assembleia Especial de Investidores. Caso a indenização a ser paga pela Seguradora seja superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), a Securitizadora deverá: (i) transferir 50% (cinquenta por cento) do valor para conta da Cedente; e (ii) convocar Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberar sobre a destinação dos recursos remanescentes. A transferência de referidos valores para a Conta de Livre Movimentação, sem necessidade de convocação da Assembleia Especial de Investidores, poderá afetar negativamente os CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(bbb) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária DRS.

Na presente data, a Alienação Fiduciária DRS não se encontra devidamente constituída e plenamente exequível, na medida em que os Instrumentos de Alienação Fiduciária DRS não foram registrados nos cartórios competentes. Existe o risco de atraso na obtenção dos referidos registros em razão de exigências cartorárias, burocracia ou outros fatores, ou, eventualmente, de impossibilidade de completa constituição da referida garantia.

Adicionalmente, nos termos dos respectivos Instrumentos de Alienação Fiduciária DRS, a constituição das referidas garantias ocorre sob condição superveniente, de modo que, embora válidas desde a sua celebração, sua plena eficácia ficará condicionada à quitação de determinadas obrigações financeiras existentes, nos termos previstos nos Documentos da Operação.

Assim, até a verificação da referida condição superveniente e a efetiva constituição das garantias mediante os registros aplicáveis, poderá haver limitação ou impossibilidade de excussão da Alienação Fiduciária DRS, o que poderá impactar negativamente a efetividade das garantias e a capacidade de recuperação de créditos integrantes do Patrimônio Separado, podendo resultar em prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(ccc) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.

Na presente data, a Alienação Fiduciária de Quotas não se encontra devidamente constituída e plenamente exequível, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas não foi registrado no cartório competente. Existe o risco de atrasos na obtenção do referido registro em razão de exigências cartorárias, burocracia ou outros fatores ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a constituição da referida garantia ocorre sob condição superveniente, de modo que, embora válida desde a sua celebração, sua plena eficácia ficará condicionada à quitação de determinadas obrigações financeiras existentes, nos termos previstos nos Documentos da Operação.

Assim, até a verificação da referida condição superveniente e a efetiva constituição da garantia mediante o registro aplicável, poderá haver limitação ou impossibilidade de excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, o que poderá impactar negativamente a efetividade da garantia e a capacidade de recuperação de créditos integrantes do Patrimônio Separado, podendo resultar em prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(ddd) Reforço ou substituição das Garantias.

Nos termos dos Contratos de Garantia, na hipótese de a garantia fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos bens e direitos dados em garantia, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas os garantidores, conforme aplicável, deverão substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Securitizadora, no prazo acordado nos Contratos de Garantia.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(eee) Demais Riscos.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação do Locatário, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.



5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo das etapas da oferta, destacando no mínimo:

(a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta:

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento de registro Oferta à CVM	13/03/2026
2.	Registro da Oferta na CVM sob rito automático	13/03/2026
3.	Divulgação deste Anúncio de Início, da Lâmina e disponibilização do Prospecto ^{(1) (2)}	13/03/2026
4.	Data de início da liquidação financeira dos CRI	20/03/2026
5.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição ⁽³⁾	16/09/2026

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios e comunicados referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora, como distribuidora suspenderá a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado, para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.

(b) prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral:

Procedimentos

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos direcionadas à Emissora, como distribuidora, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.



As ordens de investimento enviadas/formalizadas pelo Investidor constituem ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas acima, nos termos da Resolução CVM 160.

A ordem de investimento: (i) conteve as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitou a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e (iii) incluiu declaração de que o Investidor obteve exemplar deste Prospecto e da Lâmina da Oferta.

As ordens de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pela Emissora, como distribuidora, à disposição da CVM.

A Emissora, como distribuidora, recomendou aos Investidores que (i) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes neste Prospecto e na Lâmina da Oferta, especialmente na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta assumiu a obrigação de verificar se estava cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão integralizados, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 e no Termo de Securitização. Na primeira data de integralização, o Preço de Integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário; e após a primeira integralização dos CRI, as demais integralizações corresponderão ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada de forma *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso.

Ágio ou Deságio

Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor Qualificado com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor Qualificado ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério da Emissora, como distribuidora, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pela Emissora, como distribuidora. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Emissora, sendo certo que o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI integralizados na mesma data.

Distribuição junto ao público investidor em geral

Os CRI não serão objeto de distribuição junto ao público investidor em geral. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser



negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pela Emissora em decorrência da prestação de garantia firme

Não haverá garantia firme.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3 abaixo.

Quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Não aplicável, sem prejuízo das datas já informadas neste item 5.1.

**6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO
DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2**



A presente seção não é aplicável, nos termos do item 6 do “Anexo E” da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI

Os CRI foram emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no presente Prospecto, foi instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os montantes dos Fundos e o valor recebido em caso de decretação de um Evento de Execução das Garantias e, conseqüentemente, dos CRI. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial de Investidores.

Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO DO LOCATÁRIO E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 18 A 42 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

A modificação de oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta não demanda aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Nos termos do artigo 67, §4º da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta,



devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de modificação ou revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM nos prazos de que tratam os parágrafos acima.

Nos termos do artigo 67, §7º da Resolução CVM 160, tendo sido deferida a modificação, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do artigo 67, §8º da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores da Oferta ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora e/ou pelo Locatário, não sendo necessário requerer junto à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, §9º e no artigo 69, §2º ambos da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e a Emissora, como distribuidora, deve se certificar de que os potenciais investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.



Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção deste Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Cedente ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta estará sujeita à verificação, pela Emissora, do atendimento e cumprimento das condições precedentes dispostas no Contrato de Cessão, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta. Os CRI serão distribuídos sem a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, sendo a distribuição realizada pela própria Emissora.

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, assim identificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização

A Emissão, regulada pelo Termo de Securitização, é realizada consoante o que autoriza o artigo 20, parágrafo terceiro, do Estatuto Social da Emissora, sem necessidade de aprovação específica.

8.4. Regime de Distribuição

Plano de Distribuição

A Oferta será conduzida pela Emissora, como distribuidora, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Emissora realizará a Oferta de distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja equitativo.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, será aceita a participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, a ser indicado por cada um dos Investidores Qualificados, até o percentual de 100% (cem por cento) de participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja apurado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI originalmente ofertada, será vedada a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Os CRI serão objeto de distribuição pública por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, o registro automaticamente dispensado de análise prévia pela CVM.

As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) da B3; e (iii) da CVM. Adicionalmente, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”).

A Oferta a mercado é irrevogável, observado o disposto neste Prospecto, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Cedente; e (ii) ocorrência de um evento de Resilição Voluntária ou Resilição Involuntária (conforme previstos no Contrato de Distribuição), e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Cedente ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da



Resolução CVM 160. A realização da Oferta está sujeita à verificação, pela Emissora, do atendimento e verificação das condições precedentes descritas no Contrato de Distribuição.

Publicidade da Oferta

Após o início da Oferta, por meio da publicação do Anúncio de Início, foi permitido à Cedente e à Emissora dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação deste Prospecto, da Lâmina da Oferta, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a mercado, foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160.

Período de Distribuição

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Emissora deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e deste Prospecto sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Regime de Colocação

De acordo com o plano de distribuição descrito no Contrato de Distribuição, a Emissora realizará a distribuição da totalidade dos CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação, desde que cumpridas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

A presente Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, nos termos do Contrato de Distribuição, e cumpre aos requisitos para requerimento de registro automático de distribuição nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM 160. A Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA nos termos do artigo 19 do “Código de Ofertas Públicas”, no prazo de até 7 (sete) dias contados da publicação do anúncio de encerramento da Oferta.

A Oferta será destinada a Investidores Qualificados, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

Contratação de Participantes Especiais

A Emissora, como distribuidora, poderá, ainda, contratar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a celebração de termos de adesão.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, será aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, a ser indicado por cada um dos Investidores, até o percentual de 100% (cem por cento) de participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja apurado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI originalmente ofertada, será vedada a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Não será realizado procedimento de *bookbuilding* para a colocação dos CRI. Os CRI serão ofertados aos investidores já com as respectivas condições econômicas e financeiras previamente definidas, incluindo, conforme aplicável, preço de emissão, taxa de remuneração, prazos, forma de amortização e demais características relevantes, as quais serão divulgadas nos materiais da oferta. Dessa forma, não haverá coleta de intenções de investimento para fins de formação de preço ou taxa, os quais não estarão sujeitos a alteração em função da demanda dos investidores.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do inciso II do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, a Emissora, como distribuidora, recomendou à Securitizadora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. No entanto, a despeito da recomendação da Emissora, como distribuidora, não houve nem haverá a contratação de formador de mercado.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de liquidez e estabilização no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 01 (um) CRI, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares de CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, aos CRI da Classe Sênior, lastreados nos Contratos de BTL, nos quais o Locatário se obrigou a pagar, individualmente, perante a Cedente, bem como o ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que comprovadamente a Cedente venham a desembolsar, inclusive, por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, e todos e quaisquer outros pagamentos devidos pelo Locatário, no âmbito dos Contratos BTL, do Contrato de Cessão e em relação aos CRI da Classe Sênior, incluindo o pagamento dos custos, comissões, honorários dos prestadores de serviços, encargos e despesas previstos nos Contratos BTL, no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização (“Obrigações Garantidas”) serão constituídas (“Garantias”):

Fiança: Nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, os Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão constituíram-se, como fiadores e principais pagadores de todas as Obrigações Garantidas, de forma solidária com a Cedente e entre si (“Fiança”).

Os Fiadores declararam, no âmbito do Contrato de Cessão que (i) renunciam expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838, 839 e 844 do Código Civil, assim como nos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil; (ii) em razão da obrigação solidária, reconhecem que não lhes assiste o benefício de ordem; e (iii) nomeiam a Cedente como legítima e eficaz procuradora para os fins de recebimento de qualquer notificação, comunicação ou citação em relação a eventual execução da Fiança.

A Fiança foi prestada pelos Fiadores em caráter irrevogável e irretratável e sua completa e irrestrita outorga entrará em vigor na data de assinatura do Contrato de Cessão, respectivamente, e permanecerá válida e plenamente eficaz em todos os seus termos até a data do integral cumprimento, pela Cedente, de suas obrigações principais e acessórias nos termos do Contrato de Cessão. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos de crédito da Emissora contra a Cedente, caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto do Contrato de Cessão, até o limite da parcela da dívida por ele efetivamente honrada.

A Fiança dos Fiadores poderá ser executada e exigida pela Emissora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

A Cedente e os Fiadores nomearam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa ao Contrato de Cessão em nome um do outro (“Comunicação”), incluindo, mas sem limitação, quaisquer citações ou intimações.

A Cedente e os Fiadores aceitaram, nos termos do Contrato de Cessão o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer Comunicação, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Cedente e aos Fiadores.



A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico e/ou são sócios da Cedente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta Emissão.

Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Emissora, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo a Fiança ser excutida e exigida pela Emissora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

Alienação Fiduciária DRS: O fiel, correto, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pela alienação fiduciária da totalidade dos direitos reais de superfície dos Imóveis, de titularidade da Cedente, em condição superveniente.

Os Instrumentos de Alienação Fiduciária DRS e seus respectivos aditamentos deverão ser prenotados nos respectivos RGIs em até 3 (três) Dias Úteis contados de sua celebração e registrados no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão, prazo este prorrogável por igual período exclusivamente em caso de exigências formuladas pelos RGIs ou de demora não imputável à Cedente, desde que esta atue de forma diligente para o cumprimento das providências necessárias.

Após o respectivo registro, a Cedente deverá encaminhar os Instrumentos de Alienação Fiduciária DRS e seus respectivos aditamentos à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, contados da data do registro.

A Alienação Fiduciária DRS será outorgada em condição superveniente às garantias da Dívida Existente, conforme detalhado no respectivo Instrumento de Alienação Fiduciária DRS.

Alienação Fiduciária de Quotas: O fiel, correto, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pela Alienação Fiduciária de Quotas, em condição superveniente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus respectivos aditamentos deverão ser protocolados no Cartório de RTD em até 3 (três) Dias Úteis contados de sua celebração e registrados no prazo de até 15 (quinze) dias, prazo este prorrogável por igual período exclusivamente em caso de exigências formuladas pelo Cartório de RTD ou de demora não imputável à Cedente, desde que esta atue de forma diligente para o cumprimento das providências necessárias.

Adicionalmente, a alteração do contrato social da Cedente com a formalização da Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser formalizada até a Transformação Societária da Cedente.

Após o respectivo registro, a Cedente deverá encaminhar o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus respectivos aditamentos à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, contados da data do registro.

Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em até 30 (trinta) dias contados da Transformação Societária da Cedente: (i) a Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser convertida em alienação fiduciária de ações, por meio da celebração de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos ali previstos (“Alienação Fiduciária de Ações”); e (ii) o Livro de Registro de Ações Nominativas da Cedente deverá ser aberto, já constando a anotação do respectivo ônus da Alienação Fiduciária de Ações, assegurando a continuidade, validade, eficácia e oponibilidade perante terceiros.

No âmbito de eventual Reorganização Societária Permitida, fica desde já permitida a alteração da titularidade da acionista fiduciante no âmbito da Alienação Fiduciária de Ações para o Fundo, desde que a totalidade das ações de emissão da Cedente permaneça, a todo tempo e sem solução de continuidade, vinculada à Alienação Fiduciária de Quotas ou à Alienação Fiduciária de Ações, conforme o caso.

A Alienação Fiduciária de Quotas será outorgada em condição superveniente às garantias da Dívida Existente, conforme detalhado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

Seguros dos Projetos. Nos termos dos Contratos de BTL, os seguros a serem contratados para os Projetos são:

Seguros a serem contratados e/ou renovados, conforme o caso, pela Cedente, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da celebração do Contrato de Cessão, incluindo as seguintes modalidades (“Seguros Operacionais”):

- (a) Seguro Patrimonial (Usinas e Maquinários/Equipamentos): Apólice de seguro com cobertura patrimonial integral das usinas construídas e de seus equipamentos/maquinários, englobando, ao menos, os seguintes riscos: (i) danos decorrentes de fatores externos e da natureza, incluindo, mas não se limitando, aos eventos de incêndio, raios, inundações, alagamento, explosões, vendavais, granizo e outras eventuais convulsões da natureza; (ii) danos decorrentes de roubo e furto qualificado das máquinas e equipamentos segurados; e (iii) danos elétricos que sejam provocados por eletricidade gerada artificialmente;
- (b) Seguro de Responsabilidade Civil: Apólice de seguro incluindo: (i) cobertura de responsabilidade civil geral, oriunda de danos materiais ou corporais causados à terceiros por acidentes envolvendo equipamentos/maquinários segurados e/ou à operação das usinas; e (ii) cobertura para acidentes diretamente relacionados com a manutenção das usinas no respectivo Imóvel; e
- (c) Seguro de Vida e Acidentes Pessoais e/ou Morte por qualquer causa: garante ao beneficiário e/ou herdeiros legais, o pagamento do valor contratado no caso de morte por doença, velhice ou acidente.

As apólices dos seguros tratadas acima deverão estar vigentes em até 30 (trinta) Dias Úteis contados desta data, sendo renovadas até o término da Operação ou ainda, até o término dos Contratos BTL, o que ocorrer depois, tendo cobertura indenizável (i) em montante equivalente ao valor integral dos equipamentos utilizados na construção das usinas (na hipótese de Seguro Patrimonial (Usinas e Maquinários/Equipamentos); e (ii) em valor compatível com as atividades exercidas no local (na hipótese de Seguro de Responsabilidade Civil), sendo emitidas pelas Seguradoras, a ser contratada pela Cedente em benefício da Emissora (“Seguradora”).

Em caso de sinistro parcial e consequente pagamento de indenização pela Seguradora em valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), deverá a Securitizadora convocar Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberar sobre a destinação de tais recursos para a Recompra Obrigatória. Caso a indenização seja: (i) em valor igual ou inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e/ou (ii) a título de reembolso de custos previamente arcados pela Cedente, a totalidade da indenização deverá ser paga pela Seguradora diretamente para a Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora poderá transferir os valores até R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) para conta da Cedente, sem necessidade de convocação da Assembleia Especial de Investidores. Caso a indenização a ser paga pela Seguradora seja superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), a Securitizadora deverá: (i) transferir 50% (cinquenta por cento) do valor para conta da Cedente; e (ii) convocar



Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberar sobre a destinação dos recursos remanescentes.

O sinistro total ou parcial, que torne inviável a continuidade dos Projetos, configura Evento de Execução das Garantias, devendo a Securitizadora direcionar os recursos decorrentes da respectiva indenização disponibilizada pela Seguradora para a Recompra Obrigatória. Sem prejuízo, a Cedente permanecerá obrigada, nos termos dos Documentos da Operação, com relação a eventual saldo das Obrigações Garantidas, inclusive caso a Seguradora, sob o fundamento de que a ocupação do Imóvel em questão estava irregular, de que não foram observadas as condições da apólice, ou de que não foi observada a regulamentação municipal, estadual e/ou federal imposta ao Imóvel, conforme o caso, não pagar a indenização esperada à Securitizadora.

Fundo de Reserva. A Cedente concordou, nos termos do Contrato de Cessão que a Emissora constituísse, no âmbito da Operação de Securitização, um fundo de reserva por meio da retenção de parte dos recursos integralizados dos CRI, em montante total equivalente a duas parcelas imediatamente vincendas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, utilizado somente caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários não sejam suficientes para o cumprimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos até a quitação integral Obrigações Garantidas, inclusive para recomposição do Fundo de Despesas (“Fundo de Reserva” e “Valor do Fundo de Reserva”, respectivamente). A constituição do Fundo de Reserva será feita por meio de desconto proporcional sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI, observado o cumprimento das Condições Precedentes, conforme aplicáveis, até o atingir o montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

Os recursos depositados no Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas poderão ser aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Reserva e no Fundo de Despesas, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Cedente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comprovação da quitação.

Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, mediante envio dos documentos comprobatórios pela Securitizadora à Cedente, e aos Fiadores neste sentido, caso os recursos a serem aplicados na Ordem de Prioridade de Pagamentos não sejam suficientes para recomposição, a Cedente ou os Fiadores deverão recompor o Valor do Fundo de Reserva no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do pedido de recomposição pela Securitizadora, nos termos acima, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

Fundo de Despesas. A Cedente concordou, nos termos do Contrato de Cessão que a Emissora constituísse, no âmbito da Operação e na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de despesas, por meio da retenção de parte dos recursos integralizados dos CRI, pela Securitizadora, em montante total e combinado equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, sendo certo que até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, o Fundo de Despesas deverá ser, a todo momento, equivalente a no mínimo ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, para fazer frente ao pagamento das despesas indicadas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação que sejam de responsabilidade da Cedente e dos Fiadores durante a Operação de Securitização até a quitação integral das Obrigações Garantidas (“Fundo de Despesas” e “Valor do Fundo de Despesas”, respectivamente).

Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante envio dos documentos comprobatórios pela Securitizadora à Cedente e aos Fiadores neste sentido, e caso os recursos a serem aplicados na Ordem de Prioridade de Pagamentos não sejam suficientes para recomposição, a Cedente e/ou os Fiadores deverão recompor o Fundo de Despesas no montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, no prazo de até

10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do pedido de recomposição pela Securitizadora, nos termos acima, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas indicadas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação que sejam de responsabilidade da Cedente, os débitos em atraso ficarão sujeitos, mediante notificação prévia e não regularização no prazo de 5 (cinco) dias, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

Na hipótese de a data de vencimento dos CRI definida no Termo de Securitização vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Cedente.

Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e de quaisquer despesas devidas no âmbito da Operação de Securitização, existir qualquer valor remanescente do Fundo de Despesas, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Cedente ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Cedente ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

O Patrimônio Separado, caso a Cedente não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

Caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares de CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado fundo de garantia, para os objetivos de outro fundo de garantia e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas pela Cedente e/ou Fiadores nos Documentos da Operação.

Ordem de Prioridade de Pagamentos. Mensalmente, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, de liquidação antecipada, bem como de excussão das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o pagamento do item anterior (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”):

- (a) pagamento da demanda contratada dos Projetos junto às concessionárias por meio da fatura a ser enviada pela Cedente à Securitizadora;

- 
- (b) pagamento dos Encargos Moratórios, caso aplicável, incluindo, mas não se limitando (i) às parcelas de Remuneração vencidas em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI; e (ii) eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridos e não pagos até a respectiva data de pagamento, em complemento ao valor a ser utilizado do Fundo de Reserva;
 - (c) pagamento das Despesas, caso aplicável;
 - (d) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
 - (e) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
 - (f) pagamento das parcelas da Remuneração imediatamente vincendas;
 - (g) pagamento das despesas de operação e manutenção dos Projetos (O&M) por meio da fatura a ser enviada pela Cedente à Securitizadora;
 - (h) pagamento do arrendamento dos Imóveis;
 - (i) pagamento das despesas de seguro dos Imóveis;
 - (j) pagamento da Amortização, conforme disposto no Termo de Securitização;
 - (k) pagamento da Recompra Obrigatória; e
 - (l) pagamento da Recompra Facultativa.

Caso, após o pagamento de todos os itens da cascata acima em determinado mês, restem recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (exceto aqueles valores constituídos a título de Fundo de Reserva e Despesas), os recursos serão distribuídos aos Titulares dos CRI da Classe Subordinada, a título de prêmio (“Prêmio dos CRI da Classe Subordinada”).

ICSD Mínimo. A medição do índice de cobertura do serviço da dívida (“ICSD”) será feita pela Emissora, a partir do pagamento da primeira parcela dos Créditos Imobiliários e até 24 (vinte e quatro) meses contados da primeira medição, semestralmente, com base nas demonstrações financeiras auditadas da Cedente e deverá ser igual ou superior a 1,20x (“ICSD Mínimo”), por meio do resultado da fórmula apresentada abaixo:

$$\frac{[EBITDA - Capex - NCG - IRPJ - CSLL]}{[PMT \text{ dos CRI da Classe Sênior} + \text{Custos de Manutenção dos CRI}]}$$

Onde:

“**EBITDA**”: significa (i) o lucro operacional da Cedente, antes da dedução dos juros, impostos, depreciações e amortizações, calculado de acordo com o BR GAAP, mais (ii) as despesas de organização e manutenção dos Projetos (O&M).

“**Capex**”: investimentos realizados pelas empresas para adquirir, melhorar ou manter ativos fixos, como equipamentos, máquinas e outras infraestruturas necessárias para a operação.

“NCG”: significa Variação do Ativo Circulante - Variação do Passivo Circulante, onde:

“Ativo Circulante”: Inclui todos os ativos que podem ser convertidos em dinheiro em um curto período, geralmente dentro de um ano, como contas a receber e estoques, sem levar em consideração o caixa da Cedente.

“Passivo Circulante”: Inclui todas as obrigações de curto prazo que a Cedente deve pagar dentro do mesmo período, como contas a pagar, salários, e outras despesas operacionais, sem levar em consideração o endividamento da Cedente.

“IRPJ”: significa o Imposto de Renda Pessoa Jurídica da Cedente;

“CSLL”: significa a Contribuição sobre o Lucro Líquido;

“Custos de Manutenção do CRI”: significam as Despesas recorrentes da operação no período em referência;

“PMT dos CRI da Classe Sênior”: soma valores de Amortização e Remuneração (PMT) dos CRI da Classe Sênior referente ao período de apuração, nos termos do Termo de Securitização.

Caso o ICSD seja inferior a 1,20x **(i)** os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado deverão ser utilizados para a Recompra Obrigatória, sendo observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos; ou, em caso de insuficiência; **(ii)** a Cedente ou os Fiadores deverão realizar aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado para a realização de Recompra Obrigatória, de forma que o índice seja reestabelecido a 1,20x.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares de CRI.

9.4. Política de investimento

Serão permitidas aplicações realizadas com recursos que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam: exclusivamente, Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas realizadas com o Itaú Unibanco S.A., sendo vedada a aplicação dos recursos do Patrimônio Separado em títulos públicos, fundos de investimento ou quaisquer outros ativos (**“Investimentos Permitidos”**).

Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, na forma, prazos e demais condições estabelecidas nos Contratos BTL, foram cedidos à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão de Créditos, os quais possuem as seguintes características relevantes:

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total

Por meio do Contrato de Cessão de Créditos foi pactuada a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas respectivas CCI, à Emissora, com valor nominal total de R\$ 221.500.330,00 (duzentos e vinte e um milhões, quinhentos mil e trezentos e trinta reais).

b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos

Não aplicável. Nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil, (i) a Cedente e a Emissora renunciaram, no âmbito do Contrato de Cessão de Créditos, expressamente ao direito de compensação em relação aos valores decorrentes do Contrato de Cessão, eventualmente por elas devidos ou titulados, conforme o caso; e, adicionalmente, (ii) a Cedente renuncia expressamente ao direito de compensação em relação aos valores decorrentes dos Contratos BTL eventualmente por ela devidos ou titulados.

c) prazos de vencimento do crédito

Os Contratos BTL têm seu prazo de 48 (quarenta e oito) meses contados a partir do Prazo de Início de Locação, conforme descrito nas respectivas CCI.

d) períodos de amortização;

Os Contratos BTL têm periodicidade de pagamento mensal, conforme descrito nas respectivas CCI.

e) finalidade dos créditos;

Os Créditos Imobiliários representam o pagamento pelo Locatário dos valores pactuados nos Contratos BTL. Os recursos captados pela Cedente por meio do Contrato de Cessão de Créditos serão utilizados conforme item 3.1 deste Prospecto.

f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos.

Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas serão constituídas as Garantias, descritas no item 9.2 acima.

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

Cessão de Créditos Imobiliários. A cessão celebrada entre a Cedente e a Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão de Créditos, é a forma por meio do qual foi constituída a cessão dos Créditos Imobiliários no âmbito da Oferta. Mediante a satisfação ou renúncia, conforme o caso, das condições precedentes, o Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa, pela Cedente à Emissora, de forma irrevogável e irretratável, com Coobrigação, a totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, com a transferência, nesta data, de todos os direitos previstos nos Contratos BTL, observados os termos e condições do Contrato de Cessão (“Cessão”).



Abrangência da Cessão. As Partes reconhecem que, nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), e artigos 21 e 22 da Lei 10.931, a Cessão compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes especificamente aos Créditos Imobiliários. Dessa forma, ficou assegurado à Emissora o exercício de qualquer direito titulado pela Cedente, no âmbito da locação dos Imóveis nos termos dos Contratos BTL, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, incluindo, sem limitação, indenização, penalidades e/ou direitos de regresso, seguros, garantias, incluindo os direitos relacionados às garantias dos Contratos BTL, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos BTL, ficando a Emissora, assim, sub-rogada em todos os direitos, acessórios e garantias estabelecidos nos Contratos BTL.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente no Locatário, na qualidade de locatário dos Contratos BTL.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Para fins de critério de elegibilidade dos créditos imobiliários oriundos dos Contratos BTL celebrados com o Locatário, a Cedente realizou uma análise de documentos para conhecimento da situação comercial, econômica e financeira daqueles que podem vir a se relacionar com ela no futuro. A aprovação de crédito do Locatário ocorreu com base em três parâmetros: (i) análise quantitativa; (ii) análise qualitativa; e (iii) análise de garantias, examinados sob o critério da discricionariedade de sua administração.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo 7.1 dos Contratos BTL. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial do Locatário caberão à Cedente, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Reserva e/ou pela Cedente.

Em observância ao disposto no artigo 290 do Código Civil, o Locatário será notificada a respeito da Cessão, mediante notificação de cessão, conforme definido no Anexo II ao Contrato de Cessão (“Notificação de Cessão”), sendo que a comprovação da Notificação de Cessão e recebimento do “de acordo” do Locatário sobre a Cessão constitui condição para o pagamento dos Preços de Cessão, exigível até a data de liquidação dos CRI.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo



A Cedente não possui até a presente data quaisquer relações comerciais com o Locatário, portanto, nunca presenciou qualquer evento de inadimplência ou atraso, não havendo informações suficientes para análise estatística de inadimplemento.

A Securitizadora identificou um percentual de 3,94% de inadimplementos, 0,00% de perdas e 7,09% de pré-pagamentos de créditos imobiliários que lastreiam certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta. O cálculo foi feito utilizando como base todas as emissões que geraram inadimplementos, perdas ou pré-pagamento nos últimos 3 (três) anos, dividido pelo número total de ofertas de CRI emitidas pela Securitizadora nos últimos 3 (três) anos.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenha envidado esforços razoáveis, a Emissora declara não ter conhecimentos adicionais de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pelo Locatário, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditem ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo.

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

A EMISSORA COMUNICARÁ AOS TITULARES DE CRI, AO AGENTE FIDUCIÁRIO, AO CUSTODIANTE, AO ESCRITURADOR E À B3 SOBRE O RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI MEDIANTE PUBLICAÇÃO DE COMUNICADO NO WEBSITE DA SECURITIZADORA E POR MEIO DO SISTEMA DE ENVIO DE INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DA CVM, COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 3 (TRÊS) DIAS ÚTEIS, COM RELAÇÃO AO RESPECTIVO PAGAMENTO.

O PAGAMENTO DO RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI DEVERÁ SER REALIZADO POR MEIO DE PROCEDIMENTO ADOTADO PELA B3 PARA OS ATIVOS CUSTODIADOS ELETRONICAMENTE NA B3.

Amortização dos CRI

Ressalvados os pagamentos eventualmente efetuados em razão de Resgate Antecipado dos CRI, a Amortização dos CRI será realizada nas datas previstas no **Anexo II** ao Termo de Securitização, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

Resgate Antecipado

Os CRI serão objeto de resgate antecipado em sua totalidade (“Resgate Antecipado dos CRI”): (i) caso seja



declarado o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento de Execução das Garantias previsto no item 2.6, subitem “n)” da página 4 acima, e nos termos e prazos previstos no Termo de Securitização ou no Contrato de Cessão; (ii) em qualquer das hipóteses em que vier a ser realizada a Recompra Facultativa; ou (iii) nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI, caso não haja acordo para a definição do novo índice em Assembleia Especial de Investidores.

Caso seja verificada qualquer das hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, observadas as deliberações da Assembleia Especial de Investidores, conforme aplicável, será devido aos Titulares dos CRI valor equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração e de eventuais prêmios devidos, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, deduzidas eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado, que deverá ser pago no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for declarado o Evento de Execução das Garantias, Recompra Facultativa ou extinção da Taxa DI, mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora às Cedentes.

Eventos de Execução das Garantias

Observadas as disposições do Contrato de Cessão, incluindo a previsão de Coobrigação, a Emissora, ou terceiros pela Emissora indicados, poderão, conforme determinado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização, declarar um Evento de Execução das Garantias e (i) exigir a Recompra Obrigatória, e/ou (ii) execução das Garantias.

Na ocorrência de um Evento de Execução Não Automática das Garantias, a Emissora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Especial de Investidores, motivo pelo qual a Emissora deverá realizar a respectiva convocação, no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da ciência da Emissora da ocorrência de qualquer de tais eventos, sendo certo que a Assembleia Especial de Investidores que determinará a decisão da Emissora sobre a decretação, ou não do vencimento antecipado dos CRI e, consequentemente, determinará a decisão da Emissora sobre a decretação, ou não, de um Evento de Execução das Garantias, em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

Caso a Assembleia Especial de Investidores convocada em decorrência de um Evento de Execução Não Automática das Garantias, conforme descrito neste Prospecto (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não seja aprovada pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, a (a) exigência da Recompra Obrigatória; e nem (b) a execução das Garantias, não haverá (a) a exigência da Recompra Obrigatória; e nem (b) a execução das Garantias. Na hipótese de instalação e deliberação favorável à não (i) exigência da Recompra Obrigatória; e nem (ii) execução das Garantias, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Investidores consignando a não ocorrência de um Evento de Execução das Garantias.

Os valores mencionados acima, para fins da configuração dos Eventos de Execução das Garantias serão reajustados ou corrigidos, mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, desde a primeira Data de Integralização.

Observado o disposto acima, em caso de decretação da ocorrência de um Evento de Execução Não Automática das Garantias, a Emissora exigirá da Cedente (a) a Recompra Obrigatória; ou (b) a execução das Garantias, conforme deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores.

Caso a Emissora, tendo recebido os devidos pagamentos pela Cedente em razão da Recompra Obrigatória, não realize o Resgate Antecipado dos CRI no prazo e forma estipulados previstos no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI adotará os procedimentos de liquidação do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos

O Resgate Antecipado dos CRI somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI.

O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3 e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

A Cedente, por si ou por terceiros contratados, obrigou-se, nos termos do Contrato de Cessão, a prestar, quando solicitada, à Emissora e ao Agente Fiduciário, as informações necessárias ao acompanhamento dos referidos eventos.

Recompra Obrigatória

Na hipótese de ocorrência (i) de quaisquer dos Eventos de Execução de Garantias aqui listados, os titulares dos CRI reunidos em assembleia, nos termos do Termo de Securitização, poderão exigir que a Cedente realize a recompra total dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; e/ou (ii) do descumprimento do ICSD Mínimo, os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado deverão ser utilizados para a recompra dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, até o reenquadramento do ICSD Mínimo (“Recompra Obrigatória”).

Na hipótese de Recompra Obrigatória em decorrência da decretação de um Evento de Execução de Garantias e/ou do descumprimento do ICSD Mínimo, a Cedente deverá realizar o pagamento à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for declarado o Evento de Execução das Garantias, mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Cedente, do montante equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração e eventuais prêmios devidos, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, deduzidas eventuais despesas do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.

Recompra Facultativa

A Cedente poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar a recompra facultativa total ou parcial dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI (“Recompra Facultativa”), mediante o pagamento à Emissora do montante calculado na forma aqui prevista.

Por ocasião da Recompra Facultativa, o valor devido pela Cedente será equivalente ao Valor Nominal dos CRI, acrescido da Remuneração e de encargos devidos e não pagos até a data da Recompra Facultativa.

A Recompra Facultativa será realizada por meio do envio de notificação à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário (através do endereço eletrônico: agentefiduciario@vortex.com.br e gestao@habitasec.com.br) (“Notificação de Recompra Facultativa”), com no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de pagamento da Recompra Facultativa, formalizando a liquidação antecipada dos CRI.

A Emissora se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão, a utilizar todos os recursos decorrentes do pagamento do Valor de Recompra Facultativa para realizar o resgate dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

Uma vez exercida a Recompra Facultativa, e devidamente pago o respectivo Valor de Recompra Facultativa, a Cedente sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Emissora em relação aos Créditos Imobiliários, passando a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado do Locatário, observado que a Cedente somente poderá adotar as medidas administrativas e/ou judiciais pertinentes contra o Locatário para a satisfação de seu crédito após a liquidação integral do saldo devedor dos CRI.



Caso o Valor de Recompra Facultativa não seja pago no prazo pactuado acima, incidirão sobre o valor em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, as penalidades previstas no Contrato de Cessão, bem como honorários advocatícios e outras eventuais despesas decorrentes do atraso no pagamento, sendo certo que a Emissora, às exclusivas expensas da Cedente, poderá promover todas as medidas necessárias para o pagamento do Valor de Recompra Facultativa pela Cedente.

Na hipótese acima, caso o Valor de Recompra Facultativa não seja pago no prazo aqui pactuado, poderá a Emissora, sem prejuízo das demais medidas cabíveis, utilizar os recursos decorrentes do pagamento, pelo Locatário, dos Créditos Imobiliários não pagos pela Cedente na amortização e/ou liquidação dos CRI.

A Cedente, por si ou por terceiros contratados, obriga-se a prestar, quando solicitada, à Emissora e ao Agente Fiduciário, as informações necessárias ao acompanhamento dos referidos eventos.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios;

A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias;

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A cobrança do pagamento dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora, conforme previsto nos Contratos BTL e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Adicionalmente, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios; e

O Agente Fiduciário verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias, tendo em vista que, na data da assinatura do Termo de Securitização, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação das Garantias não estavam registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes.



A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei 10.931. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios.

A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

O Escriturador foi contratado para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados, consistente na manutenção da totalidade dos CRI emitidos pela Emissora, incluindo a abertura e manutenção em sistemas informatizados de livros de registro, o registro: (i) das informações relativas à titularidade dos CRI; (ii) dos direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os CRI; (iii) das movimentações dos CRI, não se limitando aos procedimentos necessários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e (iv) do tratamento de eventos incidentes, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração, a legislação vigente e posteriores alterações.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários, observada a possibilidade de subscrição com ágio e deságio descrita no item 5.1 deste Prospecto.



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Os Créditos Imobiliários são representados pelas CCI, e foram integralmente originados por meio da celebração dos Contratos BTL entre a Cedente, como locadora, e o Locatário.

Locatário: CONSÓRCIO FLEX ENERGIA SUSTENTÁVEL	
Data de Constituição	28/05/2025
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Consórcio.
País de Constituição	Brasil.
Sede	Rua Itutinga, número 540, bairro Bom Pastor, município Divinópolis/MG, CEP 35.500-187.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Objeto Social	O objeto social do Locatário é: Atividades de Coordenação e Controle da Operação da Geração e Transmissão de Energia Elétrica.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos BTL devidos pelo Locatário e cedidos pela Cedente e correspondem a 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	Demais disposições contratuais relevantes referentes aos Contratos BTL se encontram nos respectivos contratos e na Escritura de Emissão de CCI.

Cedente: EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA.	
Data de Constituição	25/02/2021
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade Empresária Limitada.
País de Constituição	Brasil.
Sede	Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-171.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Objeto Social	A Cedente tem como objeto social: (i) a locação de máquinas e equipamentos elétricos, painéis solares, entre outros; (ii) a prestação de serviços auxiliares de consultoria técnica na área de energia elétrica e serviço de engenharia; (iii) a elaboração de projetos, bem como homologação junto às concessionárias de energia elétrica, de sistema de geração de energia fotovoltaica; e (iv) a prestação de serviços de instalação, operação e manutenção de equipamentos solares.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos BTL devidos pelo Locatário e cedidos pela Cedente e correspondem a 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	Demais disposições contratuais relevantes referentes aos Contratos BTL se encontram nos respectivos contratos e na Escritura de Emissão de CCI.

- 
- 11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

O presente item não é aplicável uma vez que os Créditos Imobiliários não são originados de *warrants* ou de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos.



12. INFORMAÇÕES SOBRE OS DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são devidos pelo Locatário, contando com a Coobrigação da Cedente, solidariamente responsável entre si por todas as obrigações, principais, acessórias, moratórias e indenizatórias, assumidas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, inclusive em relação ao adimplemento integral dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Locatário: CONSÓRCIO FLEX ENERGIA SUSTENTÁVEL	
Data de Constituição	28/05/2025
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Consórcio.
País de Constituição	Brasil.
Sede	Rua Itutinga, número 540, bairro Bom Pastor, município Divinópolis/MG, CEP 35.500-187.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Objeto Social	O objeto social do Locatário é: Atividades de Coordenação e Controle da Operação da Geração e Transmissão de Energia Elétrica.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos BTL devidos pelo Locatário e cedidos pela Cedente e correspondem a 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	Demais disposições contratuais relevantes referentes aos Contratos BTL se encontram nos respectivos contratos e na Escritura de Emissão de CCI.

Cedente: EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA.	
Data de Constituição	25/02/2021
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade Empresária Limitada.
País de Constituição	Brasil.
Sede	Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-171.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Objeto Social	A Cedente tem como objeto social: (i) a locação de máquinas e equipamentos elétricos, painéis solares, entre outros; (ii) a prestação de serviços auxiliares de consultoria técnica na área de energia elétrica e serviço de engenharia; (iii) a elaboração de projetos, bem como homologação junto às concessionárias de energia elétrica, de sistema de geração de energia fotovoltaica; e (iv) a prestação de serviços de instalação, operação e manutenção de equipamentos solares.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos BTL devidos pelo Locatário e cedidos pela Cedente e correspondem a 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	Demais disposições contratuais relevantes referentes aos Contratos BTL se encontram nos respectivos contratos e na Escritura de Emissão de CCI.

Fiador Pessoa Física: João Alberto Bertin Sanches	
Estado civil	Solteiro
Nacionalidade	Brasileiro
Profissão	Empresário

Fiador: INFRACAPITAL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - INFRAESTRUTURA	
Data de Constituição	13 de junho de 2025.
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Fundo de investimento em participações.
País de Constituição	Brasil.
Sede	Rua Elvira Ferraz, nº 250, Sala 201 - Vila Olímpia, CEP 04552-040, em São Paulo - SP.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Objeto	Proporcionar rendimento de longo prazo aos seus cotistas, mediante a aquisição de Ativos Alvo com propósito de realizar o desinvestimento buscando maximizar o retorno para os Cotistas, dentro do prazo de duração da classe. O Fundo investirá, direta ou indiretamente, em Ativos Alvo de emissão de sociedades alvo que desenvolvam projetos de infraestrutura nos termos da Lei 11.478/07 e demais regulamentações aplicáveis.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos BTL devido pelo Locatário e contam com a Coobrigação do Fundo, além da Cedente, os quais são solidariamente responsáveis entre si por todas as obrigações, principais, acessórias, moratórias e indenizatórias, assumidas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, inclusive em relação ao adimplemento integral dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	Demais disposições contratuais relevantes referentes aos Contratos BTL se encontram nos respectivos contratos e na Escritura de Emissão de CCI.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

O Fundo foi constituído no exercício de 13 de junho de 2025, com seu primeiro exercício social se encerrando em 31 de dezembro de 2025, não havendo demonstrações financeiras disponíveis em relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cedente, devidamente auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, encontra-se anexa ao presente Prospecto no Anexo I.

Adicionalmente, informa-se que não foi contratada carta conforto ou manifestação escrita dos auditores independentes da Cedente acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto relativas às referidas demonstrações financeiras.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório

de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado.

Locatário:

O presente item não é aplicável em relação ao Locatário, uma vez que os Créditos Imobiliários são originados da cessão dos Contratos Imobiliários, pela Cedente à Emissora, de modo que o Locatário não é parte envolvida na estruturação da operação de securitização dos Créditos Imobiliários, de forma que os seus índices de liquidez, índices de atividade, índices de endividamento e índices de lucratividade não serão impactados pela presente Emissão.

Fundo

O Fundo foi constituído no exercício de 13 de junho de 2025, com seu primeiro exercício social se encerrando em 31 de dezembro de 2025, não havendo demonstrações financeiras disponíveis em relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Cedente

Capitalização da Cedente ¹	Em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de R\$)	
	Histórico	Ajustado
Empréstimos e financiamentos (circulante)	9.316	9.849
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	97.567	103.150
Contas a pagar - Leasing (circulante e não circulante)	5.298	5.298
Patrimônio Líquido	52.696	52.696
Capitalização Total ⁽¹⁾	62.430	62.430

Índice de Liquidez ²	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice Ajustado
Liquidez geral* (em dias)	1,40x	1,34x

* O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 31 de dezembro de 2024.

Índice de Endividamento*	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice Ajustado
	0,71x	0,75x

* O índice de endividamento corresponde ao quociente da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do Ativo em 31 de dezembro de 2024.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Locatário:



O presente item não é aplicável em relação ao Locatário, uma vez que os Créditos Imobiliários são originados da cessão dos Contratos Imobiliários, pela Cedente à Emissora, de modo que o Locatário não é parte envolvida na estruturação da operação de securitização dos Créditos Imobiliários e nem será destinatário de recursos oriundos da presente Emissão.

1. Atividades do Fundo e da Cedente

1.1. Descrever sumariamente o histórico do Fundo e da Cedente

a) Fundo

Fundo de Investimento em Participações constituído em 13 de junho de 2025 com o propósito específico de desenvolver novos projetos de infraestrutura nos setores abrangidos pela Lei 11.478/07 e demais regulamentações aplicáveis. Os investimentos do Fundo deverão possibilitar a participação no processo decisório da companhia investida com influência na sua gestão e definição de sua política estratégica.

b) Cedente

A Cedente foi constituída em fevereiro de 2021, com o propósito de desenvolver e manter em portfólio projetos de usinas de geração fotovoltaicas. Atualmente a Cedente conta com 15 usinas fotovoltaicas, distribuídas em 7 diferentes projetos, os quais totalizam aproximadamente 22,1 MWp e resultaram em aproximadamente R\$ 20 milhões em faturamento anual no exercício social encerrado em dezembro de 2024.

1.2. Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo Fundo, pela Cedente e suas controladas

a) Fundo

O Fundo tem como objetivo o fomento ao desenvolvimento de novos projetos no setor de Infraestrutura (conforme Lei 11.478/07) através de captação de recursos no próprio Fundo e investimento e gestão de companhias voltadas para o segmento de geração solar. O Fundo também participa e fomenta captações de recursos no mercado para suas entidades controladas. Suas controladas são entidades com o propósito específico de desenvolver, gerir e arrendar ativos imobiliários voltados de geração de energia solar, na modalidade de minigeração distribuída, nos termos da Lei 14.300/22.

b) Cedente

A Cedente atua, no âmbito da geração distribuída, no desenvolvimento, implantação, operação e manutenção de usinas de geração de energia elétrica de fonte solar fotovoltaica, enquadradas nas modalidades de microgeração ou minigeração distribuída, nos termos da Lei nº 14.300/22 e da regulamentação aplicável da ANEEL.

A atuação da Cedente é orientada à maximização da eficiência energética, previsibilidade de geração e estabilidade de receitas, com base em contratos de longo prazo, diversificação da base de consumidores vinculados e rigorosa observância das normas regulatórias vigentes.

1.11. Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do Fundo e da Cedente

Não aplicável tendo em vista que não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios nos últimos 3 (três) exercícios sociais encerrados e no exercício social corrente.

1.14. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do Fundo e da Cedente

Não aplicável tendo em vista que não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios nos últimos 3 (três) exercícios sociais encerrados e no exercício social corrente.

6. Controle e grupo econômico

6.1. Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores do Locatário, do Fundo e da Cedente, indicando em relação a cada um deles:

Locatário

Não aplicável ao Locatário, tendo em vista que é um consórcio, constituído nos termos dos artigos 278 e 279 da Lei nº 6.404/76, o qual não possui personalidade jurídica própria, tampouco controladores, sendo regido pelo respectivo contrato de consórcio.

Fundo	
Razão social	INFRACAPITAL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - INFRAESTRUTURA
Nacionalidade	N/A
CPF/CNPJ	61.303.199/0001-11
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	25.011 cotas da classe nº 5873389
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	100% (cem por cento)
percentual detido em relação ao total do capital social	100% (cem por cento)
se participa de acordo de acionistas	N/A
se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	N/A
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	26/01/2026

·O Fundo não possui controlador definido, sendo representado pela sua administradora e sua gestora. Em matérias competentes aos cotistas, são convocadas assembleias de cotistas para deliberações, sem que haja um controlador definido.

Cedente	
Razão social	EVOLUA ENERGIA PARTICIPAÇÕES S.A.
nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	35.064.555/0001-81
quantidade de quotas detidas	64.430.206, as quais não possuem distinção de classe ou espécie
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	100%
percentual detido em relação ao total do capital social	100%
se participa de acordo de acionistas	Não

se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Acionista Controlador: controle compartilhado entre ANDRADE GUTIERREZ PARTICIPAÇÕES S.A., BMPI INFRA S.A. e ALKES I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA Quantidade de cotas: 124.687.999 Participação acionária indireta: 50% BMPI INFRA S.A., 33,33% ANDRADE GUTIERREZ PARTICIPAÇÕES S.A. e 16,67% ALKES I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não aplicável.
data da última alteração	10/10/2025

7. Assembleia geral e administração

7.1. Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando: a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado, b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos, c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses Governança, d. por órgão: i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes, e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal e f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

O Fundo, na forma do item 2.1 de seu regulamento, é administrado pela LAD CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Rua Elvira Ferraz, nº 250, Sala 201 - Vila Olímpia, CEP 04552-040, em São Paulo - SP, inscrito no CNPJ sob o nº 28.376.231/0001-13, Ato Declaratório CVM nº 15.996, de 29 de novembro de 2017 (“ADMINISTRADOR”). Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador também prestará ao Fundo os serviços de tesouraria, controladoria, contabilização, custódia, escrituração, distribuição de cotas e Gestão.

Nos termos do Capítulo IV do contrato social vigente da Cedente, sua Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 3 (três) membros diretores, sendo eles 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Financeiro e 1 (um) Diretor Comercial, pessoas físicas, quotistas ou não, residentes e domiciliadas no Brasil, com prazo de mandato indeterminado, eleitos e destituíveis a qualquer tempo por deliberação da quotista, sendo permitida a reeleição.

Os Diretores serão havidos como empossados na data de suas nomeações, mediante assinatura da respectiva alteração do Contrato Social ou do respectivo termo de posse, e permanecerão nos seus cargos até a posse de seus sucessores. Os Diretores ficam dispensados de prestar caução à Cedente e poderão receber remuneração, a título de *pro labore*, pelos seus serviços, conforme deliberação da quotista única da Cedente. Os Diretores responderão perante a Cedente e terceiros pelos atos que praticarem no exercício de suas funções, nos termos da lei e do Contrato Social.

(a) Políticas de indicação e preenchimento de cargos:



O Fundo e a Cedente não têm definidas políticas específicas de indicação e preenchimento de cargos, embora o faça em termos alinhados com o mercado ao qual cada um é inserido, realizando análises criteriosas dos perfis de candidatos conforme atribuições do cargo.

(b) Mecanismos de avaliação de desempenho:

O Fundo e a Cedente não adotaram, até o momento, política específica de avaliação de desempenho de seus profissionais, embora mantenha vigente a preocupação com suas evoluções e com o desenvolvimento em termos satisfatórios das atividades de cada um de seus setores.

(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

O Fundo e a Cedente não adotaram, até o momento, procedimentos e/ou regras específicas para identificação e administração de conflitos de interesses, embora mantenha-se atenta à temática, visando sobretudo o não impacto negativo de tais conflitos às suas atividades.

(d) Indicação por órgão (i) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; (ii) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça; (iii) do número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o Locatário, o Fundo e a Cedente entendam relevantes:

O Fundo é administrado por uma instituição financeira.

Cedente é entidade detentora de ativos imobiliários, não possui quadro de funcionários e dessa forma não são aplicáveis os critérios de gênero, cor ou raça.

(e) Objetivos específicos que o Fundo e a Cedente possuam com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal (quando instalado):

Não aplicável, pois não há, no momento, objetivos específicos que o Fundo e a Cedente possuam com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal (quando instalado), embora o Fundo e a Cedente mantenham preocupação com o tema.

(f) Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

Não aplicável, pois não há, no momento, na estrutura do Fundo e da Cedente, designação específica para a função de avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima, embora todos os membros dos órgãos administrativos do Locatário, do Fundo e da Cedente mantenham-se atualizados quanto ao assunto e conheçam os riscos e oportunidades envolvidos nos negócios do Fundo e da Cedente.

8. Remuneração dos administradores

8.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

O Fundo, na qualidade de fundo de investimento, não possui conselho de administração, diretoria estatutária ou conselho fiscal, sendo administrado e gerido por prestadores de serviço devidamente constituídos, remunerados por meio das taxas previstas em seu regulamento, razão pela qual não há remuneração a ser informada nos termos do item 8.2 acima.

A Cedente não possuía até o encerramento do exercício de 2025 diretor ou qualquer associado com função remunerada.

11. Transações com partes relacionadas

11.2. Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente:

Fundo

O Fundo não possui transações com partes relacionadas.

Cedente	EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA.
a. nome das partes relacionadas	Evolua Energia Participações S.A.
b. relação das partes com a Cedente	Controladora
c. data da transação	N/A
d. objeto do contrato	Rateio de despesas e AFAC
e. Cedente é credora ou devedora?	Devedora
f. montante envolvido no negócio (R\$)	10.630.101,03
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	10.630.101,03
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	10.630.101,03
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	Indeterminada
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	N/A
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

12. Capital social e valores mobiliários

12.1. Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social:

Informações Sobre o Capital Social	Capital Subscrito	Capital Integralizado	Prazo para integralização do capital ainda não integralizado	Capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital	Títulos conversíveis em ações e condições para conversão
Fundo	R\$ 50.000.000,00	R\$ 24.971.000,00	26/07/2026	N/A	N/A
Cedente	R\$ 62.430.206,00	R\$ 62.430.206,00	N/A	N/A	N/A

12.3. Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando: a. identificação do valor mobiliário, b. quantidade, c. valor nominal global, d. data de emissão, e. saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social, f. restrições à circulação, g. conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor informando condições e efeitos sobre o capital social, h. possibilidade de resgate indicando hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate, i. quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável, i. vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado - ii. juros - iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto - iv.



na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado - v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação: à distribuição de dividendos - • à alienação de determinados ativos - • à contratação de novas dívidas - • à emissão de novos valores mobiliários - • à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas - vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato, j. condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários e k. outras características relevantes

Não aplicável.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

ENTRE O COORDENADOR LÍDER/EMISSIONORA E O LOCATÁRIO

Não há.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER/EMISSIONORA E A CEDENTE

Não há.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER/EMISSIONORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO/INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário conforme emissões identificadas no Termo de Securitização, os quais a Emissora atua.

A Emissora e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Agente Fiduciário.



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do Contrato de Distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

A Oferta é destinada aos Investidores Qualificados e os CRI não poderão ser negociados com público investidor em geral, de modo que fica dispensado o cumprimento dos requisitos previstos no artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60 e no Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Os CRI são objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual é objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução CVM 160, sob regime de melhores esforços de colocação.

O Contrato de Distribuição, celebrado entre a Securitizadora e a Cedente em 13 de março de 2026, disciplina a forma de colocação dos CRI. O cumprimento pela Emissora das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição relacionadas à Emissão estava condicionado a determinadas condições precedentes, as quais foram integralmente cumpridas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta dos investidores na sede da Emissora, como distribuidora.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados.

As Despesas Iniciais dos CRI serão pagas diretamente pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, conforme o caso, com os recursos oriundos da integralização dos CRI e descontados dos Preços de Cessão. As Despesas Iniciais dos CRI estão descritas abaixo indicativamente:

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral	% do Total das despesas	% do Total da Oferta
Emissão	Habitasec	R\$ 20.000,00	12,15%	R\$ 22.766,08	0,34%	0,020%
Comissão do Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 25.000,00	12,15%	R\$ 28.457,60	0,43%	0,025%
Distribuição	EQI	R\$ 3.682.250,00	0,00%	R\$ 3.682.250,00	55,42%	3,250%
Estruturação	EQI	R\$ 2.549.250,00	0,00%	R\$ 2.549.250,00	38,37%	2,250%
Diligência dos Ativos	Galva	R\$ 78.500,00	0,00%	R\$ 78.500,00	1,18%	0,069%
Assessores Legais da Oferta	PMK	R\$ 145.000,00	14,53%	R\$ 169.650,17	2,55%	0,150%
Gráfica (Diagramação Documentos)	GMR	R\$ 6.000,00	0,00%	R\$ 6.000,00	0,09%	0,005%

Registro emissão do CRI	B3	0,029% do CRI	0,00%	R\$ 26.059,00	0,39%	0,023%
Taxa de Registro	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 33.990,00	0,51%	0,030%
Implantação do CRI	Vórtx	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90	0,09%	0,005%
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 17.000,00	14,25%	R\$ 19.825,07	0,30%	0,017%
Instituição Custodiante	Vórtx	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90	0,09%	0,005%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1ª Parcela	Habitasec	R\$ 3.500,00	14,25%	R\$ 4.081,63	0,06%	0,004%
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,002924% do CRI	0,00%	R\$ 10.441,00	0,16%	0,009%
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,004177% do CRI	0,00%	R\$ 1.490,00	0,02%	0,001%
Total				R\$ 6.644.422,36	100,00%	100,00%

As despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização serão arcadas, na seguinte ordem de prioridade (“Despesas Adicionais”), (i) pelo Fundo de Despesas; e, em caso de sua insuficiência; (ii) pelos recursos advindos dos Contratos BTL; e, em caso de sua insuficiência; (iii) mediante a utilização dos recursos do Patrimônio Separado, na forma prevista no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização. As Despesas Adicionais dos CRI estão descritas abaixo indicativamente:

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral	% do Total	% do Total da Oferta
Escrituração do CRI	Itaú	R\$ 250,00 por mês	9,65%	R\$ 276,70	3,4%	0,0002%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 3.500,00 por mês	12,15%	R\$ 3.984,06	49,5%	0,0035%
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 90,00 por mês	0,00%	R\$ 90,00	1,1%	0,0001%
Auditoria	Moore	R\$ 230,00 por mês	0,00%	R\$ 230,00	2,9%	0,0002%
Contabilidade	Diversos	R\$ 350,00 por mês	0,00%	R\$ 350,00	4,3%	0,0003%
Liquidante	B3	R\$ 1.000,00 por mês	0,00%	R\$ 1.000,00	12,4%	0,0009%
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 17.000,00 por ano	9,65%	R\$ 18.815,72	19,5%	0,0166%
Instituição Custodiante CCI	Vórtx	R\$ 6.000,00 por ano	9,65%	R\$ 6.640,84	6,9%	0,0059%
Estimativa Total Mês				R\$ 8.052,15	100%	100%
Estimativa Total Ano				R\$ 96.625,74	100%	100%



15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

15.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no item 15.1 e 15.3 da seção “*Informações do Prospecto*” do Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que, se encontra disponível para consulta no seguinte *website*:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCertificadosCVM?paginaCertificados=true&tipoFundo=5&administrador=&idCategoriaDocumento=0&idTipoDocumento=0&idEspecieDocumento=0&situacao=&cnpj=&dataReferencia=&dataInicial=01%2F10%2F2019&dataFinal=07%2F01%2F2020&idModalidade=&palavraChave=> (neste *website*, clicar em “Exibir filtros”, posteriormente no campo “Tipo de Certificado”, selecionar “Informações da Securitizadora”. No campo “Securitizadora”, selecionar “Habitasec Securitizadora S.A.”, em “Categoria” buscar por “Formulário de Referência”, selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção “Filtrar” e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em “Visualizar documento” ou “Download do documento”).

O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.

15.2. Últimas Informações Trimestrais e Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações trimestrais e as demonstrações financeiras da Emissora elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei nº 6.404, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o trimestre encerrado em 30 de setembro de 2025 e para o encerrado em exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, podem ser encontradas no seguinte *website*, respectivamente:

<https://habitasec.com.br/investidores/> (neste *website*, clicar em “ITR” ou “DFS”, e clicar em “baixar” no período desejado).

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCertificadosCVM?paginaCertificados=true&tipoFundo=5&administrador=&idCategoriaDocumento=0&idTipoDocumento=0&idEspecieDocumento=0&situacao=&cnpj=&dataReferencia=&dataInicial=01%2F10%2F2019&dataFinal=07%2F01%2F2020&idModalidade=&palavraChave=> (neste *website*, clicar em “Exibir filtros”, posteriormente no campo “Tipo de Certificado”, selecionar “Informações da Securitizadora”. No campo “Securitizadora”, selecionar “Habitasec Securitizadora S.A.”, em “Categoria” buscar por “Dados Econômicos Financeiros”, em seguida, em “Tipo”, selecionar “Demonstrações Financeiras Anuais”, selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção “Filtrar” e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em “Visualizar documento” ou “Download do documento”).

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima



As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cedente, devidamente auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, encontra-se anexa ao presente Prospecto no Anexo I.

O Fundo foi constituído no exercício de 13 de junho de 2025, com seu primeiro exercício social se encerrando em 31 de dezembro de 2025, não havendo demonstrações financeiras disponíveis em relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

15.4.1. Autorização Societária da Emissora

A Emissão e a Oferta foram aprovadas na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do artigo 22 do estatuto social da Emissora. A última versão do estatuto social da Emissora, que contempla referida autorização foi aprovada em assembleia geral extraordinária realizada em 14 de junho de 2024, arquivada na JUCESP sob o nº 0.898.094/24-0.

O estatuto social da Securitizadora contendo referida aprovação pode ser encontrado no seguinte *website*: <https://habitasec.com.br/investidores/>. Adicionalmente, o estatuto social da Securitizadora encontra-se anexo ao presente Prospecto no Anexo IV.

15.4.2. Autorização Societária da Cedente

A Cessão, a Coobrigação e a outorga da Alienação Fiduciária DRS, foi aprovada por meio de resolução de sócia da Cedente, realizada em 12 de março de 2026.

A autorização societária da Cedente encontra-se anexa ao presente Prospecto no Anexo II.

15.4.3. Autorização Societária do Fundo

A outorga da Fiança, foi aprovada por meio de assembleia geral de cotistas do Fundo, realizada em 02 de março de 2026.

A autorização societária do Fundo encontra-se anexa ao presente Prospecto no Anexo III.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

A Emissora tem por objeto social: (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários, (CRI), podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a prestação de serviços de gestão e administração de créditos imobiliários e valores mobiliários próprios ou de terceiros, de Patrimônio Separado de CRI, e ainda, prestação de serviço de consultoria imobiliária para fundos de investimentos; (iv) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (v) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais, (vi) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (vii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, (viii) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia, (ix) a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros: e (x) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados



à securitização dos créditos aqui referidos. Em relação às atividades inerentes ao objeto acima descrito, a Emissora possui profissionais dedicados à originação, estruturação, distribuição e monitoramento das operações. Adicionalmente, possui área de liquidação operacional, uma vez que os valores mobiliários de sua emissão são registrados, custodiados e liquidados por meio de câmaras de custódia e liquidação.

O estatuto social da Securitizadora pode ser encontrado no seguinte *website*: <https://habitasec.com.br/investidores/>. Adicionalmente, o estatuto social da Securitizadora encontra-se anexo ao presente Prospecto no Anexo IV.

O Fundo tem por objetivo social: Proporcionar rendimento de longo prazo aos seus cotistas, mediante a aquisição de Ativos Alvo com propósito de realizar o desinvestimento buscando maximizar o retorno para os Cotistas, dentro do prazo de duração da classe. O Fundo investirá, direta ou indiretamente, em Ativos Alvo de emissão de sociedades alvo que desenvolvam projetos de infraestrutura nos termos da Lei 11.478/07 e demais regulamentações aplicáveis.

A Cedente tem por objeto social: (i) a locação de máquinas e equipamentos elétricos, painéis solares, entre outros; (ii) a prestação de serviços auxiliares de consultoria técnica na área de energia elétrica e serviços de engenharia; (iii) a elaboração de projetos, bem como a homologação, junto às concessionárias de energia elétrica, de sistemas de geração de energia fotovoltaica; e (iv) a prestação de serviços de instalação, operação e manutenção de equipamentos solares.

O regulamento do Fundo encontra-se anexo ao presente Prospecto no Anexo VIII e o contrato social atualizado da Cedente encontra-se anexo ao presente Prospecto no Anexo V.

15.6. Termo de Securitização

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delineia detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento prevê os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares de CRI, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

Acesso ao Termo de Securitização: <https://habitasec.com.br/lista-de-emissoes/> (neste *website*, acessar “CRI”, e assim obter o Termo de Securitização).

O Termo de Securitização é o Anexo VI ao presente Prospecto.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

Não aplicável, tendo em vista que o CRI tem como lastro os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos dos Contratos BTL.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

1. EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano São Paulo/SP, CEP 01.451-000 At.: Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de Backoffice Telefone: +55 (11) 3074-4900 E-mail: mrvalle@habitasec.com.br e monitoramento@habitasec.com.br
2. COORDENADOR LÍDER	HABITASEC SECURITIZADORA S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano São Paulo/SP, CEP 01.451-000 At.: Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de Backoffice Telefone: +55 (11) 3074-4900 E-mail: mrvalle@habitasec.com.br e monitoramento@habitasec.com.br
3. ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER	PAPI, MAXIMIANO, KAWASAKI ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.309, 10º andar CEP 14520-002, São Paulo - SP At.: Ricardo Stuber / Rana Moraz Müller Telefone: (11) 4858-9050 www.pmkadvogados.com.br E-mails: stu@pmkadogados.com.br / rmm@pmkadogados.com.br
4. ASSESSOR LEGAL DA CEDENTE	MARCELO TOSTES ADVOGADOS Avenida Juscelino Kubitschek, 1.400, 12º andar São Paulo - SP At. Pedro Vasconcellos Telefone: (11) 5412-0000 www.mtostes.com.br Email: pedro.vasconcellos@mtostes.com.br
5. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020, São Paulo - SP At.: Eugênia Souza Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: custodiante@vortex.com.br
6. AGENTE FIDUCIÁRIO	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020, São Paulo - SP At.: Eugênia Souza Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativo) / vxinforma@vortex.com.br (para acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações)
7. AGENTE DE LIQUIDAÇÃO	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. 61.194.353/0001-64 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi

8. ESCRITURADOR	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. 61.194.353/0001-64 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi
9. AUDITORES INDEPENDENTES	Auditor independente do patrimônio separado dos CRI: UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES 42.170.852/0001-77 Avenida Nações Unidas, nº 12.399, conjuntos 73A e 74A, São Paulo - SP Auditor independente do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 da Cedente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S CNPJ nº 61.366.936/0001-25 Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte, 10º andar, São Paulo - SP, CEP 04543-011

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA E NA CVM.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A Emissora declara que se encontra registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.

DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

- (i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;
- (ii) este Prospecto e o Termo de Securitização contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, do Locatário de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (v) nos termos da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os montantes dos Fundos e o valor recebido em caso de decretação de um Evento de Execução das Garantias e, consequentemente, dos CRI; e

- 
- (vi) verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A Emissora, como distribuidora, declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, com o assessor legal, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

- (i) este Prospecto contém todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, do Locatário e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, precisas, atuais e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.



17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO LOCATÁRIO

Breve Histórico do Locatário

Locatário

O Locatário foi constituído em 28 de maio de 2025, com prazo de duração indeterminado.

O Locatário tem como objetivo a atuação em Atividades de Coordenação e Controle da Operação da Geração e Transmissão de Energia Elétrica.

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação do Locatário e de suas subsidiárias

O Locatário atua em Atividades de Coordenação e Controle da Operação da Geração e Transmissão de Energia Elétrica.

O Locatário não possui subsidiárias.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios do Locatário

O Locatário poderá vir a ser material e adversamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- expansão ou contração da economia brasileira, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- inflação;
- taxas de câmbio;
- taxas de juros;
- aumento do desemprego;
- mudanças nas leis fiscais, tributárias e regulamentares do mercado de Energia Elétrica;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- restrições nas remessas de fundos ao exterior; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que os afetem.

A incerteza sobre a implementação de mudanças políticas ou regulatórias pelo governo brasileiro cria instabilidade na economia brasileira, aumentando a volatilidade do seu mercado de valores mobiliários. Essas incertezas, a recessão com um período de lenta recuperação no Brasil e outros desenvolvimentos futuros na economia brasileira podem afetar adversamente suas atividades e, consequentemente, seus resultados operacionais.

Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos Imóveis, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos Imóveis podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, os direitos reais de superfície que o Locatário deseja ou pretende locar também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou



geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que o Locatário deseja ou pretende locar os respectivos direitos reais de superfície. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso para o Locatário.

Além disso, condições climatológicas, como excesso de chuvas, nebulosidade e ausência de irradiação solar podem comprometer a operação das Usinas, instaladas nos Imóveis, objeto dos Contratos BTL. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso para o Locatário.

Regulamentação

O Locatário está sujeito à regulamentação federal, estadual e municipal relacionada ao desempenho das atividades de seu objeto social, podendo estar expostas a contingências resultantes de suas atividades, bem como potenciais custos para cumprimento da regulamentação ambiental e regulatória.

Autorizações e Licenças

O Locatário é obrigado a obter licenças e alvarás específicos para exercer as atividades de seu objeto social, bem como para desenvolver as Usinas, as quais são emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações, considerando aspectos ambientais e regulatórios aplicáveis. A violação de tais leis, regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de funcionamento do Locatário. Adicionalmente, a suspensão ou a não concessão das referidas autorizações e/ou licenças operacionais poderá afetar suas operações e, conseqüentemente, sua capacidade de gerar receitas e sua situação financeira, podendo impactar negativamente o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pelo Locatário e a participação percentual destes em suas receitas líquidas.

O Locatário tem por propósito específico a construção de usinas e redes de distribuição de energia solar fotovoltaica e geração de energia elétrica. O Locatário não receberá recursos oriundos da Emissão.

Contratos relevantes celebrados pelo Locatário.

À exceção dos Documentos da Oferta, até o momento, o Locatário não celebrou Contratos Relevantes.

Material Publicitário

Conforme Anexo IX ao presente Prospecto.



18. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto acima ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) as referências contidas neste Prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

Agente Fiduciário:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;
Agente Liquidante:	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de instituição responsável pela liquidação dos CRI ou qualquer instituição que venha a substituí-la;
Alienação Fiduciária de Quotas:	Significa a alienação fiduciária das quotas da Cedente em condição superveniente, constituída em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
Alienação Fiduciária DRS:	Significa a alienação fiduciária do direito real de superfície dos Imóveis em condição superveniente, constituída em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas, nos termos de cada Instrumento de Alienação Fiduciária DRS;
Amortização:	Tem seu significado previsto no item 2.6, subitem “l)” deste Prospecto;
Amortização Extraordinária dos CRI:	Tem seu significado previsto no item 2.6, subitem “m)” deste Prospecto;
ANBIMA:	Significa a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
Anúncio de Encerramento:	O anúncio de encerramentos da Oferta a ser divulgado pela Emissora, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
Anúncio de Início:	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160;
Assembleia Especial de Investidores:	Significa a assembleia especial dos Titulares de CRI, realizada na forma prevista no Termo de Securitização;
B3:	Significa a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira;
Brasil ou País:	A República Federativa do Brasil;
CCI:	Significa(m) a(s) 7 (sete) cédula(s) de créditos imobiliários, sem garantia real ou fidejussória, sob a forma escritural, nos termos do §3º do artigo 18, da Lei 10.931, emitidas pela Emissora, para representar os Créditos Imobiliários;
Cedente:	Significa a EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA., sociedade limitada, com sede cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Levindo Lopes, nº 367, 8º andar, bairro Savassi, CEP 30.140-171, inscrita no CNPJ sob o nº 40.996.047/0001-71;
Condições Precedentes:	O pagamento dos Preços de Cessão pela Emissora à Cedente encontra-se condicionado ao recebimento, pela Emissora a serem pagos pelos subscritores dos CRI, bem como ao cumprimento das condições precedentes perante a Emissora dispostas na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão, conforme aplicável, as quais são exigíveis até a data de liquidação dos CRI, a juízo exclusivo da Emissora;
Conta do Patrimônio Separado:	Significa a conta corrente integrante do Patrimônio Separado, de titularidade da Securitizadora, nº 40014-8, da agência 7307, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), destinada a constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas;

Conta Liquidante B3:	Significa a conta corrente integrante do Patrimônio Separado, de titularidade da Securitizadora, nº 38240-3, da agência 7307, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), destinada a receber todos os recursos decorrentes da integralização dos CRI;
Contratos BTL:	Significa, quando em conjunto, o Contrato BTL Manga, o Contrato BTL Montes Claros 1, o Contrato BTL Montes Claros 2, o Contrato BTL Montes Claros 3, o Contrato BTL Montes Claros 4, o Contrato BTL São Francisco e o Contrato BTL Sete Lagoas;
Contrato BTL Manga:	Significa o “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease” celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora e o Locatário, na qualidade de locatária, abrangendo o Imóvel Manga;
Contrato BTL Montes Claros 1:	Significa o “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease” celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora e o Locatário, na qualidade de locatária, abrangendo o Imóvel Montes Claros 1;
Contrato BTL Montes Claros 2:	Significa o “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease” celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora e o Locatário, na qualidade de locatária, abrangendo o Imóvel Montes Claros 2;
Contrato BTL Montes Claros 3:	Significa o “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease” celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora e o Locatário, na qualidade de locatária, abrangendo o Imóvel Montes Claros 3;
Contrato BTL Montes Claros 4:	Significa o “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease” celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora e o Locatário, na qualidade de locatária, abrangendo o Imóvel Montes Claros 4;
Contrato BTL São Francisco:	Significa o “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease” celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora e o Locatário, na qualidade de locatária, abrangendo o Imóvel São Francisco;
Contrato BTL Sete Lagoas:	Significa o “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease” celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora e o Locatário, na qualidade de locatária, abrangendo o Imóvel Sete Lagoas;
Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas:	Significa o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças”, por meio do qual a Alienação Fiduciária de Quotas será formalizada;
Contrato de Cessão:	Significa o “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” celebrado entre a Cedente, os Fiadores e a Emissora, por meio do qual a Cedente cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários;
Contrato de Distribuição:	Significa o “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior, em Série Única, da 121ª (Centésima Vigésima Primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.” a ser celebrado entre a Emissora, a Cedente e os Fiadores;
Contratos de Garantia:	Significa, quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e os Instrumentos de Alienação Fiduciária DRS;
Coobrigação:	Significa a responsabilidade solidária da Cedente por todas as obrigações, principais, acessórias, moratórias e indenizatórias, assumidas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, inclusive em relação ao adimplemento integral dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas;
Coordenador Líder:	Significa a própria Emissora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60;
CRI da Classe Sênior ou CRI:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da Classe Sênior, vinculados à Emissão, com prioridade no recebimento (seniores) em relação à Amortização dos CRI da Classe Subordinada, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos;
CRI da Classe Subordinada:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da Classe Subordinada, cujo recebimento da Amortização dos CRI da Classe Subordinada é subordinado ao prévio recebimento destas mesmas parcelas pelos CRI da Classe Sênior, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos;

CRI em Circulação:	Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, da respectiva classe, se for o caso, excluídos aqueles que a Emissora, a Cedente e/ou os Fiadores possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados pelo grupo econômico da Emissora, da Cedente, dos Fiadores ou de seu grupo econômico, ou que tenham suas carteiras geridas pelo grupo econômico da Emissora, da Cedente, dos Fiadores ou de seu grupo econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas;
CVM:	A Comissão de Valores Mobiliários;
Data de Emissão dos CRI:	Significa o dia 13 de março de 2026;
Data de Vencimento:	Significa o dia 18 de março de 2030;
Data(s) de Pagamento:	Significam as datas em que a Remuneração e a Amortização são devidas, conforme Anexo II do Termo de Securitização;
Data da Primeira Integralização:	Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI da respectiva classe;
Despesas da Emissão ou Despesas:	Tem seu significado previsto no item 3.1 deste Prospecto;
Dias Úteis ou Dia Útil:	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
Créditos Imobiliários:	Significa, quando em conjunto, os Créditos Imobiliários Manga, os Créditos Imobiliários Montes Claros 1, os Créditos Imobiliários Montes Claros 2, os Créditos Imobiliários Montes Claros 3, os Créditos Imobiliários Montes Claros 4, os Créditos Imobiliários São Francisco e os Créditos Imobiliários Sete Lagoas;
Créditos Imobiliários Manga:	Significa os créditos imobiliários provenientes dos valores a serem pagos mensalmente pelo Locatário, a título de locação do Imóvel Manga, nos termos e condições estabelecidos no Contrato BTL Manga, incluem todos e quaisquer direitos creditórios devidos pelo Locatário em virtude da locação na modalidade built to lease do Imóvel Manga, nos termos do Contrato BTL Manga, incluindo a totalidade dos direitos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos da locação, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato BTL Manga;
Créditos Imobiliários Montes Claros 1:	Significa os créditos imobiliários provenientes dos valores a serem pagos mensalmente pelo Locatário, a título de locação do Imóvel 1 Montes Claros, nos termos e condições estabelecidos no Contrato BTL Montes Claros 1, incluem todos e quaisquer direitos creditórios devidos pelo Locatário em virtude da locação na modalidade built to lease do Imóvel 1 Montes Claros, nos termos do Contrato BTL Montes Claros 1, incluindo a totalidade dos direitos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos da locação, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato BTL Montes Claros 1;
Créditos Imobiliários Montes Claros 2:	Significa os créditos imobiliários provenientes dos valores a serem pagos mensalmente pelo Locatário, a título de locação do Imóvel 2 Montes Claros, nos termos e condições estabelecidos no Contrato BTL Montes Claros 2, incluem todos e quaisquer direitos creditórios devidos pelo Locatário em virtude da locação na modalidade built to lease do Imóvel 2 Montes Claros, nos termos do Contrato BTL Montes Claros 2, incluindo a totalidade dos direitos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos da locação, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato BTL Montes Claros 2;
Créditos Imobiliários Montes Claros 3:	Significa os créditos imobiliários provenientes dos valores a serem pagos mensalmente pelo Locatário, a título de locação do Imóvel 3 Montes Claros, nos termos e condições estabelecidos no Contrato BTL Montes Claros 3, incluem todos e quaisquer direitos creditórios devidos pelo Locatário em virtude da locação na modalidade built to lease do Imóvel 3 Montes Claros, nos termos do Contrato BTL Montes Claros 3, incluindo a totalidade dos direitos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos

	da locação, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato BTL Montes Claros 3;
Créditos Imobiliários Montes Claros 4:	Significa os créditos imobiliários provenientes dos valores a serem pagos mensalmente pelo Locatário, a título de locação do Imóvel 4 Montes Claros, nos termos e condições estabelecidos no Contrato BTL Montes Claros 4, incluem todos e quaisquer direitos creditórios devidos pelo Locatário em virtude da locação na modalidade built to lease do Imóvel 4 Montes Claros, nos termos do Contrato BTL Montes Claros 4, incluindo a totalidade dos direitos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos da locação, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato BTL Montes Claros 4;
Créditos Imobiliários São Francisco:	Significa os créditos imobiliários provenientes dos valores a serem pagos mensalmente pelo Locatário, a título de locação do Imóvel São Francisco, nos termos e condições estabelecidos no Contrato BTL São Francisco, incluem todos e quaisquer direitos creditórios devidos pelo Locatário em virtude da locação na modalidade built to lease do Imóvel São Francisco, nos termos do Contrato BTL São Francisco, incluindo a totalidade dos direitos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos da locação, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato BTL São Francisco;
Créditos Imobiliários Sete Lagoas:	Significa os créditos imobiliários provenientes dos valores a serem pagos mensalmente pelo Locatário, a título de locação do Imóvel Sete Lagoas, nos termos e condições estabelecidos no Contrato BTL Sete Lagoas, incluem todos e quaisquer direitos creditórios devidos pelo Locatário em virtude da locação na modalidade built to lease do Imóvel Sete Lagoas, nos termos do Contrato BTL Sete Lagoas, incluindo a totalidade dos direitos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos da locação, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato BTL Sete Lagoas;
Dívida Existente:	Tem seu significado previsto no item 3.1 deste Prospecto;
Documentos da Operação:	Significa, quando denominados em conjunto, (i) os Contratos BTL; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Contratos de Garantia; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Contrato de Cessão; (vii) Anúncio de Início, nos termos da Resolução CVM 160; (viii) minuta do Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160; (ix) eventuais comunicados ao mercado; (ix) o Prospecto; (x) a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160; e (xi) quaisquer outros documentos relacionados à emissão dos CRI;
Emissão:	Significa a presente emissão dos CRI, lastreados pelas CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, originados dos Contratos BTL;
Escritura de Emissão de CCI:	Significa o “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, Sob a Forma Escritural”, celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, que formaliza a emissão das CCI;
Eventos de Execução das Garantias:	Tem seu significado previsto no item 2.6, subitem “n)” deste Prospecto;
Eventos de Execução Automática das Garantias:	Tem seu significado previsto no item 2.6, subitem “n)” deste Prospecto;
Eventos de Execução Não Automática das Garantias:	Tem seu significado previsto no item 2.6, subitem “n)” deste Prospecto;
Escriturador:	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., acima qualificada, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI ou qualquer instituição que venha a substituí-la;
Fiadores:	Significa, quando em conjunto, o Fundo e o João;
João ou Fiador PF:	Significa o JOÃO ALBERTO BERTIN SANCHES, brasileiro, empresário, solteiro, portador da carteira de identidade RG nº 29.698.216-7, SSP/SP inscrito no CPF sob o nº 362.497.738-51, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 134, 12º andar, conjunto 121, Edifício Alpha Tower, Vila Olímpia, CEP 04.551-000;

Fundo:	Significa a INFRACAPITAL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - INFRAESTRUTURA, fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, em funcionamento de acordo com as disposições da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, inscrito no CNPJ sob o nº 61.303.199/0001-11, neste ato representado por sua administradora LAD CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Rua Elvira Ferraz, nº 250, Sala 201 - Vila Olímpia, em São Paulo - SP, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ sob o nº 28.376.231/0001-13;
Fundo de Reservas:	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.2 deste Prospecto;
Fundo de Despesas:	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.2 deste Prospecto;
Fundos:	Significa, quando em conjunto, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;
Garantias:	Significa, quando em conjunto, a Alienação Fiduciária DRS, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Fiança e o Fundo de Reserva;
ICSD:	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.2 deste Prospecto;
ICSD Mínimo:	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.2 deste Prospecto;
Imóveis:	Significam, quando em conjunto, o Imóvel Manga, o Imóvel 1 Montes Claros, o Imóvel 2 Montes Claros, o Imóvel 3 Montes Claros, o Imóvel 4 Montes Claros, o Imóvel São Francisco e o Imóvel Sete Lagoas;
Imóvel Manga:	Significa o imóvel localizado na Cidade de Manga, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 21.978, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Manga/MG;
Imóvel 1 Montes Claros:	Significa o imóvel localizado na Cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 97.121, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Açougue;
Imóvel 2 Montes Claros:	Significa o imóvel localizado na Cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 97.121, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Açougue;
Imóvel 3 Montes Claros:	Significa o imóvel localizado na Cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 92.929, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Vista Alegre;
Imóvel 4 Montes Claros:	Significa o imóvel localizado na Cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 96.349, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Ibituruna;
Imóvel São Francisco:	Significa o imóvel localizado na Cidade de São Francisco, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 25.972, do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco;
Imóvel Sete Lagoas:	Significa o imóvel localizado na Cidade de Sete Lagoas, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 57.592, do Cartório de Registro de Imóveis de Sete Lagoas;
Índice Substituto:	Significa o índice que vier a substituir o IPCA;
Instituição Custodiante:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;
Instrumentos de Alienação Fiduciária DRS:	Significa cada instrumento de constituição da Alienação Fiduciária DRS;
Investidores Profissionais ou Investidores:	Significam os investidores profissionais conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
Investidores Qualificados:	Significam os investidores qualificados conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, o que inclui os Investidores Profissionais;
Investimentos Permitidos:	São, exclusivamente, Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas realizadas com o Itaú Unibanco S.A., sendo vedada a aplicação dos recursos do Patrimônio Separado em títulos públicos, fundos de investimento ou quaisquer outros ativos.

IOF/Câmbio ou IOF/Títulos:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
Lei 6.404:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, dispõe sobre as Sociedades por Ações;
Lei 10.931:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, dispõe sobre a cédula de crédito imobiliário e outras avenças;
Lei 14.430:	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022;
Leis Anticorrupção:	Significam normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e do UK Bribery Act de 2010 e da e da Resolução CVM 50;
Locatário:	Significa o CONSÓRCIO FLEX ENERGIA SUSTENTÁVEL, com sede na Cidade de Divinópolis, Estado de Minas Gerais, na Rua Itutinga, 540, Bom Pastor, CEP 35.500-187, inscrita no CNPJ sob o nº 61.434.476/0001-25;
MDA:	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;
Obrigações Garantidas:	Significam as obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, aos CRI da Classe Sênior, lastreados os Contratos BTL, nos quais o Locatário se obrigou a pagar, individualmente, perante a Cedente, bem como o ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que comprovadamente a Cedente venha a desembolsar, inclusive, por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, e todos e quaisquer outros pagamentos devidos pelo Locatário, no âmbito dos Contratos BTL, do Contrato de Cessão e em relação aos CRI da Classe Sênior, incluindo o pagamento dos custos, comissões, honorários dos prestadores de serviços, encargos e despesas previstos nos Contratos BTL, no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização;
Operação ou Oferta:	Significa a distribuição pública dos CRI da Classe Sênior, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada ao Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução CVM 160. Os CRI da Classe Subordinada serão objeto de colocação privada;
Ordem de Prioridade de Pagamentos:	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.2 deste Prospecto;
Patrimônio Separado:	Significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Garantias, pelos Fundos, pela Conta do Patrimônio Separado e todo e qualquer bens, direitos que integrem a Conta do Patrimônio Separado;
Período de Capitalização:	Significa o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou resgate antecipado, conforme o caso;
Período de Integralização:	Significa o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou resgate antecipado, conforme o caso;

PMT:	Significa a parcela de Remuneração e Amortização devida na próxima Data de Pagamento;
Preço de Integralização:	Na primeira data de integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário de cada CRI; e após a primeira data de integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, acrescido da respectiva Remuneração pro rata temporis desde a primeira data de integralização dos CRI até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula Quarta do Termo de Securitização;
Preço(s) de Cessão:	Significa(m) o(s) valor(es) a ser(em) pago(s) pela Securitizadora à Cedente, pela cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, observado o disposto no Contrato de Cessão;
Prorrogação de Prazos:	Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
Prospecto:	Significa este Prospecto;
Recompra Facultativa:	Tem o significado atribuído no item 10.9 do Prospecto;
Remuneração dos CRI da Classe Sênior ou Remuneração:	Tem o significado atribuído no item 2.6, (j) deste Prospecto;
Resgate Antecipado dos CRI:	Tem o significado atribuído no item 10.9 do Prospecto;
Resolução CVM 30:	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
Resolução CVM 17:	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
Resolução CVM 50:	Significa a Resolução da CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada;
Resolução CVM 60:	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;
Resolução CVM 160:	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
Taxa DI:	Taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário, disponibilizado em sua página na internet (http://www.b3.com.br).
Titular do CRI ou Titulares de CRI:	Significa os Titulares de CRI;
Usinas ou Projetos:	Significam os projetos imobiliários voltados para soluções de geração, distribuição e eficiência energética pela Cedente, e o Locatário, interessada na locação de imóveis com infraestrutura voltada para fontes alternativas de energia elétrica que lhe proporcionem potencial eficiência energética. Adicionalmente, a Cedente constituiu direitos reais de superfície em relação aos Imóveis, para que neles o Locatário opere usinas de geração fotovoltaica nos Imóveis, atendendo suas necessidades, observado o artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245/1991;
Valor do Fundo de Despesas:	Significa o montante total e combinado equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
Valor do Fundo de Reserva:	Significa o montante total equivalente a duas parcelas imediatamente vincendas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI com valor mínimo de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);
Valor Inicial do Fundo de Despesas:	Significa o montante total e combinado equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
Valor Mínimo do Fundo de Despesas:	Até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, o Fundo de Despesas deverá ser, a todo momento, equivalente a no mínimo R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
Valor Nominal Unitário:	Significa o valor nominal unitário de cada CRI da Classe Sênior, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), em cada Data de Emissão da respectiva série;



ANEXOS

ANEXO I	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CEDENTE
ANEXO II	ATA DE RESOLUÇÃO DE SÓCIA DA CEDENTE QUE DELIBEROU A CESSÃO, A COBRIGAÇÃO E A OUTORGA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DRS
ANEXO III	ATA DE ASSEMBLEIA DE COTISTAS DO FUNDO QUE DELIBEROU A OUTORGA DA FIANÇA
ANEXO IV	ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA
ANEXO V	CONTRATO SOCIAL ATUALIZADO DA CEDENTE
ANEXO VI	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA DE QUE O REGISTRO SE ENCONTRA ATUALIZADO E ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO
ANEXO VIII	REGULAMENTO DO FUNDO
ANEXO IX	MATERIAL PUBLICITÁRIO



ANEXO I

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CEDENTE



Demonstrações Financeiras

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente



Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanco patrimonial	4
Demonstração do resultado	6
Demonstração do resultado abrangente	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



Edifício Statement
Avenida do Contorno, 5.800
16º e 17º andares - Savassi
30110-042 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Quotistas e Diretores da
Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.
Belo Horizonte - MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Shape the future
with confidence

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



**Shape the future
with confidence**

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Belo Horizonte, 28 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Cruz Arantes Campos'.

Daniel Cruz Arantes Campos
Contador CRC MG-091263/O

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	48	141
Fundos vinculados	6	-	12
Contas a receber	7	1.982	1.787
Impostos a recuperar	8	458	263
Adiantamentos		129	61
Despesas antecipadas		5	5
Total do ativo circulante		2.622	2.269
Não circulante			
Outras contas a receber	11	3.180	-
Partes relacionadas	9	15.701	5.496
Fundos vinculados	6	2.636	4.409
Ativo de direito de uso	10	4.877	4.917
Imobilizado	11	151.793	157.957
Intangível	12	3.683	3.775
Total do ativo não circulante		181.870	176.554
Total do ativo		184.492	178.823

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	13	86	918
Empréstimos e financiamentos	14	9.316	8.196
Obrigações tributárias	15	423	447
Passivo de arrendamento	16	712	640
Total do passivo circulante		10.537	10.201
Não circulante			
Partes relacionadas	9	10.630	2.707
Empréstimos e financiamentos	14	97.567	96.324
Obrigações tributárias	15	762	-
Passivo de arrendamento	16	4.586	4.483
Impostos diferidos	22	7.714	-
Total do passivo não circulante		121.259	103.514
Patrimônio líquido	17		
Capital social		62.430	62.430
Reserva de lucros		-	2.678
Prejuízos acumulados		(9.734)	-
Total do patrimônio líquido		52.696	65.108
Total do passivo e patrimônio líquido		184.492	178.823

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	18	17.269	9.339
Custos operacionais	19	(9.993)	(341)
Lucro Bruto		7.276	8.998
Despesas operacionais	20	(5.049)	(5.192)
Lucro antes do resultado financeiro e dos impostos		2.227	3.806
Resultado financeiro, líquido	21		
Receitas financeiras		327	740
Despesas financeiras		(7.254)	(688)
		(6.927)	52
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		(4.700)	3.858
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22	(7.712)	-
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício		(12.412)	3.858

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício	(12.412)	3.858
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	<u>(12.412)</u>	<u>3.858</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de lucros a realizar	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		5	40.008	-	(1.180)	38.833
Integralização de capital	17.2	62.425	(62.425)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	17.2	-	22.417	-	-	22.417
Lucro líquido do exercício		-	-	-	3.858	3.858
Destinação do lucro		-	-	2.678	(2.678)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		62.430	-	2.678	-	65.108
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	(12.412)	(12.412)
Destinação do lucro		-	-	(2.678)	2.678	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		62.430	-	-	(9.734)	52.696

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(4.700)	3.858
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício:			
Depreciação e Amortização	11 e 12	5.404	119
Juros sobre financiamentos	14	11.461	14.798
Amortização de ativo de direito de uso	10	211	195
Baixa de ativo imobilizado	11	7.993	-
Baixa de arrendamento	10	36	-
Ajuste ao valor presente de arrendamentos	16	668	614
		21.073	19.584
Variações nos ativos e passivos operacionais:			
(Aumento) Redução dos ativos			
Contas a receber	7	(195)	(1.787)
Despesas pagas antecipadamente		-	(5)
Impostos a recuperar	8	(195)	(243)
Adiantamentos		(68)	332
Outras contas a receber		(3.180)	-
Aumento/(redução) dos passivos			
Fornecedores	13	(832)	786
Obrigações tributárias	15	740	429
Juros pagos sobre arrendamento	16	(92)	(44)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	14	(9.652)	(9.465)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		7.599	9.587
Fluxos de caixa das atividades de investimentos			
Aquisições de imobilizado	11	(7.141)	(94.277)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		(7.141)	(94.277)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos			
Adiantamento para futuro aumento de capital	17.2	-	22.417
Contas a receber com partes relacionadas	9	(2.282)	(2.789)
Custos de captação certificados de recebíveis imobiliários	14	3.499	4.473
Pagamento principal certificados de recebíveis imobiliários	14	(2.945)	(3.436)
Pagamentos de arrendamentos	16	(608)	(562)
Valores resgatados de/(aplicados) em fundos vinculados, líquido	6	1.785	59.367
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		(551)	79.470
(Redução)/Aumento de caixa e equivalentes de caixa		(93)	(5.220)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		141	5.361
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		48	141
(Redução)/Aumento de caixa e equivalentes de caixa		(93)	(5.220)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

1.1. A Companhia

A Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda. (doravante referida também como "EVOLUA" ou "Companhia") é uma sociedade empresária limitada de capital fechado, constituída em 18 de fevereiro de 2021, sob a denominação social de Evolua Energia Nova Ponte SPE Ltda., que foi posteriormente alterada para a denominação atual na 1ª alteração contratual da Companhia datada de 29 de junho de 2021. A Companhia é localizada na Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, bairro Savassi, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.140-171.

A Companhia é controlada pela Evolua Energia Participações S.A. (controladora).

A Companhia tem como objeto social: (i) a locação de máquinas e equipamentos elétricos, painéis solares, entre outros; (ii) a prestação de serviços auxiliares de consultoria técnica na área de energia elétrica e serviço de engenharia; (iii) a elaboração de projetos, bem como homologação junto às concessionárias de energia elétrica, de sistema de geração de energia fotovoltaica; e (iv) a prestação de serviços de instalação, operação e manutenção de equipamentos solares.

A Companhia está no setor de geração distribuída, com foco na geração compartilhada para seus clientes (pessoa física e/ou pessoa jurídica) que se integram através de um consórcio ou cooperativa.

1.2. Projetos de Geração Distribuída

Etapas do Projeto	UFV Manga	UFV Montes Claros IV	UFV Montes Claros V	UFV Sete Lagoas	UFV São Francisco
Município	Manga/M	Montes	Montes	Sete	São
Potência (MW)	G	Claros/MG	Claros/MG	Lagoas/MG	Francisco/MG
Data Energização	2	3,5	4,4	4	2,7
Data CAP (Certificado de Aceite Provisório)	fev/24	dez/24	ago/24	mai/24	out/23
	ago/24	ago/24	-	mai/24	dez/23
EPCista UFV	Alexandri	Alexandria	Enerside	Enerside	Enerside
EPCista Conexão	a CEMIG	MBA	REMO	CSM	MBA

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e práticas contábeis materiais

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos contábeis do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC").

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Dessa forma, todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.1.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto em caso de certos instrumentos financeiros que são mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos na data da transação.

As políticas contábeis materiais utilizadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas e resumidas a seguir ou nas notas explicativas da respectiva rubrica. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 4.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da Companhia em 28 de março de 2025.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e práticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em R\$ (Real), que é a moeda funcional da Companhia, e, também, a moeda de apresentação. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, salvo indicação em contrário.

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estejam vigentes.

a) Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

As alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

A Companhia não possui operações de financiamento de fornecedores. A referida norma não gerou nenhuma alteração nas demonstrações financeiras da companhia.

Normas emitidas, mas que ainda não estão em vigor

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação das demonstrações financeiras--Continuação

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024--Continuação

Normas emitidas, mas que ainda não estão em vigor —Continuação

a) *IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras*

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (primary financial statements (PFS)) e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação das demonstrações financeiras--Continuação

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024--Continuação

Normas emitidas, mas que ainda não estão em vigor —Continuação

b) IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida. A Companhia está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e sobre as demonstrações financeiras.

c) Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.

A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação das demonstrações financeiras--Continuação

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024--Continuação

Normas emitidas, mas que ainda não estão em vigor —Continuação

A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

d) Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

Em setembro de 2024, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo Lack of Exchangeability emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.

O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras, salvo indicação ao contrário.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e aplicações financeira com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo no momento de sua liquidação e são utilizados pela Companhia na gestão das obrigações de curto prazo.

A determinação da composição de caixa e equivalentes de caixa da Companhia tem como objetivo a manutenção de caixa suficiente que assegure a continuidade dos investimentos e a liquidez de curto e longo prazo, mantendo o retorno de sua estrutura de capital a níveis adequados, visando à continuidade dos seus negócios.

b) Instrumentos financeiros

i) *Reconhecimento e mensuração inicial*

As contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado (VJR), os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

ii) *Classificação e mensuração subsequente*

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ou ao valor justo por meio do resultado (VJR).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

ii) *Classificação e mensuração subsequente--Continuação*

Ativos financeiros - avaliação do modelo de negócio

A Companhia realiza uma avaliação de objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- As políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas. Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;
- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia;
- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos exercícios anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para o desreconhecimento não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos da Companhia.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

b) Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros - avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Companhia considera:

- Eventos contingentes que modifiquem o valor ou a época dos fluxos de caixa;
- Termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- O pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e
- Os termos que limitam o acesso da Companhia a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

b) Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros - mensuração subsequente e ganhos e perdas

- Ativos financeiros a VJR: esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.
- Ativos financeiros a custo amortizado: esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado.

iii) *Desreconhecimento*

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

b) Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

iv) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

c) Imobilizado

i) Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando houver. Quando partes de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais (componentes principais) de imobilizado.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são apurados pela comparação entre os recursos advindos da alienação com o valor contábil do imobilizado, e são reconhecidos líquidos dentro de outras receitas ou despesas no resultado.

ii) Custos de empréstimos

Custos de empréstimos diretamente relacionados com aquisição, construção ou produção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia relativos ao empréstimo, deduzidos de qualquer receita financeira decorrente do investimento temporário de tais empréstimos.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

c) Imobilizado--Continuação

iii) *Custos subsequentes do ativo imobilizado*

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente irão fluir para a Companhia e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido repostado por outro é baixado. Os custos de manutenção no dia a dia do imobilizado são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

iv) *Depreciação*

A depreciação desses ativos inicia-se quando eles estão prontos para o uso pretendido e após a emissão dos certificados de aceite provisório - CAP. Em 31 de dezembro de 2024 está reconhecida a depreciação referente as UFV São Francisco, Açougue, Manga e Vista Alegre II, a usina de Quintas São Luiz está em construção.

d) Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável.

A amortização é calculada para amortizar o custo de itens do ativo intangível, menos seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A amortização é geralmente reconhecida no resultado.

A vida útil estimada do ativo intangível, conforme contrato de arrendamento de superfície, é a seguinte: todos os projetos mencionados no item 1.2 possuem vida útil estimada de 25 anos.

Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado. A amortização do ativo intangível, foi iniciada no momento da unitização das UFVs.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

e) Redução ao valor recuperável (impairment)

i) *Ativos financeiros não derivativos*

A Companhia, quando aplicável, reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, incluindo contas a receber:

A provisão para perdas com contas a receber de clientes deve ser mensurada a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Companhia deve considerar informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Companhia, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward-looking*).

A Companhia deve presumir que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente se este estiver com mais de 180 dias de atraso.

A Companhia deve considerar um ativo financeiro como inadimplente quando:

- É pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito a Companhia, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma); ou
- O ativo financeiro estiver vencido há mais de 180 dias.

A Companhia não tem histórico de inadimplência de seus ativos financeiros, adicionalmente, parte substancial de suas contas a receber são com partes relacionadas

Com relação às aplicações financeiras, a Companhia somente aplica em bancos de primeira linha e em aplicações que não apresentam risco significativo de perda por estarem garantidas pelo Fundo Garantidor de Crédito.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

e) Redução ao valor recuperável (impairment)--Continuação

i) *Ativos financeiros não derivativos*--Continuação

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas devem ser estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito devem ser mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos a Companhia e acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber).

As perdas de crédito esperadas devem ser descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

ii) *Ativos não financeiros*

Anualmente a Companhia revisa os valores contábeis de seus ativos não financeiros para apurar se há indicação de perda ao valor recuperável. Caso ocorra alguma indicação, o valor recuperável do ativo é estimado com base no valor em uso dos ativos, sendo calculado com recurso das metodologias de avaliação, suportado em técnicas de fluxos de caixa descontados, considerando as condições de mercado, o valor temporal e os riscos de negócio.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Companhia concluiu que não há indicativo de redução ao valor recuperável para os ativos não financeiros.

f) Empréstimos e financiamentos

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

Consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRIs desde a data de emissão dos CRIs, é composta por juros remuneratórios de IPCA + 9,75% a.a. O prazo de vencimento dessa emissão é em outubro de 2032.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

f) Empréstimos e financiamentos--Continuação

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que as debêntures estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

g) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

h) Arrendamentos

No início de um contrato, a Companhia avalia se um contrato é ou contém um arrendamento. Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação.

A Companhia avalia que os contratos com prazo inferior a 12 meses e os contratos que envolvam o uso de ativos imateriais e de baixo valor não contém um arrendamento.

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Companhia aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

h) Arrendamentos--Continuação

A Companhia reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de incremental definida da Companhia.

i) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

O imposto de renda e a contribuição social do exercício correntes são calculados com base nas alíquotas anuais de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 (base anual) para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

i) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido--Continuação

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizadas quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

j) Reconhecimento de receitas

A receita compreende o valor presente pela prestação de serviço. A receita é reconhecida quando da prestação dos serviços, os quais são medidos em bases mensais.

Todos os contratos da Companhia possuem características similares, descritas a seguir: (i) Serviços ou produtos determinados através da prestação de serviços mensal; (ii) Preços determinados em contrato; (iii) As obrigações de desempenho são atendidas mensalmente, uma vez que é dessa forma que os contratos são firmados e controlados; (iv) A Companhia não possui histórico de inadimplência, ou seja, o recebimento da contraprestação da obrigação de desempenho não é afetado em função do risco de crédito. Dessa forma, com base nas características dos contratos descritas acima, a Companhia entende que suas obrigações de desempenho são identificáveis, precificáveis e realizáveis mensalmente.

k) Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e juros ativos decorrente de direitos da Companhia. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos e custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

I) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômico-futuros.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4. Estimativas e julgamentos contábeis

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota 2.2, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos, para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas esse período ou períodos posteriores, caso a revisão afete tanto o período presente como períodos futuros.

A seguir são apresentados os principais julgamentos e estimativas contábeis:

- (a) Vida útil do ativo imobilizado e intangível;
- (b) Taxa incremental dos contratos de arrendamento.

A Administração da Companhia realiza anualmente a revisão da vida útil estimada, valor residual e método de depreciação dos bens do imobilizado e intangível.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Aplicações Financeiras	48	141
	48	141

Em 31 de dezembro de 2024, as aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), remuneradas a taxas de 99% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (99% do CDI em 31 de dezembro de 2023), prontamente resgatáveis e sem mudança significativa de valor.

6. Fundos vinculados

Os valores aplicados em fundos vinculados fazem parte dos acordos firmados no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrados junto a True Securitizadora S.A. em 11 de outubro de 2022 e correspondem aos fundos listados abaixo, mediante a retenção de recursos do preço de aquisição, em conta destinada para este fim:

Fundo de Liquidez: montante inicial foi constituído equivalente a R\$11.919, que deverá ser mantido até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. Após o cumprimento, o valor dos recursos disponíveis dever ser no montante mínimo das 3 próximas parcelas vincendas de amortização programada e remuneração do CRI até a liquidação integral do CRI.

Fundo de Despesas: recursos correspondentes ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas ao Patrimônio Separado dos CRI ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI.

	31/12/2024	31/12/2023
Fundo de despesas	60	12
Fundo de liquidez	2.576	4.409
	2.636	4.421
Circulante	-	12
Não circulante	2.636	4.409

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Contas a receber

	31/12/2024	31/12/2023
Aluguéis a receber	1.982	1.787
	<u>1.982</u>	<u>1.787</u>

O saldo de contas a receber da Evolua Operacional 2 refere-se ao arrendamento das UFVs próprias para a Cooperativa Evolua Minas. O contrato de arrendamento contempla as UFVs de Montes Claros IV e V, São Francisco, Sete Lagoas e Manga, todas vinculadas ao CRI 97. O pagamento ocorre sempre todo dia dez do mês subsequente ao registro do arrendamento.

8. Impostos a recuperar

	31/12/2024	31/12/2023
PIS a recuperar	47	2
COFINS a recuperar	216	9
INSS a recuperar	7	9
ISS a recuperar	3	2
IRRF a recuperar	162	168
Imposto de renda a recuperar	6	48
Contribuição social a recuperar	17	25
Total	<u>458</u>	<u>263</u>

9. Partes relacionadas

	Natureza	31/12/2024	31/12/2023
Ativo não circulante			
Cooperativa Evolua Minas (a)	Conta corrente	<u>15.701</u>	<u>5.496</u>
		15.701	5.496
Passivo não circulante			
Evolua Energia Participações S.A. (b)	Reembolso de gastos	<u>10.630</u>	<u>2.707</u>
		10.630	2.707
Resultado			
Cooperativa Evolua Minas (a)	Receita de arrendamentos e aluguéis	<u>19.029</u>	<u>10.291</u>
		19.029	10.291

(a) Refere-se basicamente ao repasse à Cooperativa Evolua Minas do valor mensal para o cumprimento do serviço da dívida, quando o valor dos recebimentos vinculados ao contrato do CRI não são suficientes para cobrir o saldo a pagar;

(b) O montante de R\$10.630 refere-se a pagamentos efetuados pela Controladora a fornecedores das usinas fotovoltaicas em nome da Companhia.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 29 (R\$ 7 em 31 de dezembro de 2023) a partir dos critérios de rateio determinados pelo Grupo para as despesas de remuneração da Administração.

10. Ativo de direito de uso

A Companhia atua como arrendatária em contratos principalmente relacionados aos direitos de superfície vinculados as Usinas Fotovoltaicas.

De acordo com o CPC 06 (R1), os passivos de arrendamento foram mensurados pelo valor presente dos pagamentos remanescentes, descontados pela taxa de empréstimo incremental da Companhia. Os ativos de direito de uso foram mensurados ao valor equivalente ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial.

Dos contratos que foram escopo da norma, considerou-se como componente de arrendamento somente o valor do aluguel mínimo fixo para fins de avaliação do passivo. A mensuração do passivo de arrendamento corresponde ao total dos pagamentos futuros de aluguéis fixos, descontados a uma taxa incremental de juros. A Administração da Companhia definiu que a taxa incremental a ser considerada para desconto desses contratos a taxa efetiva de juros de suas captações dos certificados de recebíveis imobiliários, prontamente observáveis, a taxa adotada pela Companhia é 13,63% a.a. (13,63% a.a. em 31 de dezembro de 2023).

A vida útil dos direitos de uso é de 25 anos, que corresponde ao tempo de duração dos contratos de arrendamento.

	Ativo de direito de uso - terrenos
Em 31 de dezembro de 2022	<u>1.591</u>
Adições	3.521
Amortizações	(195)
Em 31 de dezembro de 2023	<u>4.917</u>
Remensuração	207
Baixas	(36)
Amortizações	(211)
Em 31 de dezembro de 2024	<u>4.877</u>

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Ativo de direito de uso--Continuação

Matrícula	Início	Prazo (meses)	Valor da parcela (R\$ mil)	Índice de atualização	Taxa de desconto	Mês atualização
Matrícula 97.121	ago/21	240	3.500	1,07%	13,63%	Setembro
Matrícula 25.835	fev/22	240	14.658	1,07%	13,63%	Maio
Matrícula 35.760	fev/22	240	5.289	1,07%	13,63%	Fevereiro
Matrícula 92.929	ago/21	240	3.173	1,07%	13,63%	Fevereiro
Matrícula 21.978	ago/21	240	4.407	1,07%	13,63%	Fevereiro
Matrícula 57.592	fev/22	240	4.317	1,07%	13,63%	Fevereiro
Matrícula 96.349	mar/22	240	15.930	1,07%	13,63%	Junho

11. Imobilizado

Por natureza, os valores dos ativos imobilizados estão compostos da seguinte forma:

	Em serviço		Imobilizado em curso		
	Máquinas e equipamentos	Ativos a imobilizar	Adiantamentos a fornecedores	Capitalização encargos financeiros, líquidos	Total
Em 31 de dezembro de 2022	-	2.262	57.476	4.058	63.796
Adições	-	52.660	22.841	18.776	94.277
Transferência para serviço	24.427	(18.924)	-	(5.503)	-
Depreciação	(116)	-	-	-	(116)
Em 31 de dezembro de 2023	24.311	35.998	80.317	17.331	157.957
Adições	-	3.781	-	8.851	12.632
Baixas (b)	-	-	(7.993)	-	(7.993)
Reembolso Cemig obras conexão	-	(5.491)	-	-	(5.491)
Transferência para serviço	114.057	(34.273)	(53.602)	(26.182)	-
Depreciação	(5.312)	-	-	-	(5.312)
Em 31 de dezembro de 2024	133.056	15	18.722	-	151.793
Taxa de depreciação - % a.a.	16,67%				
Em 31 de dezembro de 2024					
Custo	138.484	15	18.722	-	157.221
Depreciação acumulada	(5.428)	-	-	-	(5.428)
Saldo contábil líquido em 31 de dezembro de 2024	133.056	15	18.722	-	151.793

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Imobilizado--Continuação

- (a) De acordo com as normas contábeis vigentes a Companhia está capitalizando os custos de empréstimos que são atribuíveis diretamente à aquisição e construção da planta, correspondentes aos encargos financeiros vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários, deduzidos dos rendimentos de aplicações de investimentos temporários realizados pelos fundos vinculados.

O ativo imobilizado é analisado para verificar a existência de indicativos de *impairment*, no mínimo, anualmente, sendo que para 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Administração não identificou a existência de indicativos que pudessem indicar a desvalorização dos ativos.

A depreciação desses ativos inicia-se quando eles estão prontos para o uso pretendido e após a emissão dos certificados de aceite provisório - CAP.

- (b) A Companhia realizou a baixa de adiantamento para aquisição de imobilizado no valor de R\$ 4.813 e classificou R\$ 3.180 para outras contas a receber no ativo não circulantes. Esses montantes e efeitos contábeis são consequência do processo de recuperação judicial formalizado por um fornecedor em 2024. Pela homologação da recuperação judicial assinada, a Companhia espera receber no longo prazo o valor apresentado como Outras contas a receber.

12. Intangível

	Projeto Usinas em serviço	Projeto Usinas em curso	Total
Em 31 de dezembro de 2023	-	3.778	3.778
Transferência	891	(891)	-
Amortização	(3)	-	(3)
Em 31 de dezembro de 2023	888	2.887	3.775
Transferência	2.887	(2.887)	-
Amortização	(92)	-	(92)
Em 31 de dezembro de 2024	3.683	-	3.683
Taxa de depreciação - % a.a.	4%		
Em 31 de dezembro de 2024			
Custo	3.778	-	3.778
Depreciação acumulada	(95)	-	(95)
Saldo contábil líquido em 31 de dezembro de 2024	3.683	-	3.683

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Intangível--Continuação

O ativo intangível é analisado para verificar a existência de indicadores de impairment, no mínimo, anualmente, sendo que para 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Administração não identificou a existência de indicadores que pudessem indicar a desvalorização.

Projeto	Potência (MW)	Concluído	Vida Útil (anos)
UFV Manga	2	fev/24	25
UVF Montes Claros IV	3,5	ago/24	25
UFV Montes Claros V	4,4	dez/24	25
UFV Sete Lagoas	4	mai/24	25
UFV São Francisco	2,7	out/23	25

13. Fornecedores

O saldo de fornecedores é composto pelos seguintes grupos:

	31/12/2024	31/12/2023
Materiais e Serviços	86	918
	86	918

14. Empréstimos e financiamentos

Em outubro de 2022, foi realizada a 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no montante de R\$102.000, disponibilizados em caixa para a Companhia. A referida emissão ocorreu nos termos da Instrução CVM 476, com vencimento em outubro de 2032 e taxa remuneratória de juros de IPCA + 9,75% a.a. A movimentação durante o exercício foi conforme abaixo:

Movimentação do exercício	Circulante	Não circulante	Total
Em 31 de dezembro de 2022	3.424	94.726	98.150
Custos captação	-	4.473	4.473
Transferência principal para circulante	4.772	(4.772)	-
Juros incorridos	-	14.798	14.798
Amortização principal	-	(3.436)	(3.436)
Amortizações juros	-	(9.465)	(9.465)
Em 31 de dezembro de 2023	8.196	96.324	104.520
Custos captação	-	3.499	3.499
Transferência principal para circulante	4.065	(4.065)	-
Juros incorridos	-	11.461	11.461
Amortização principal	(2.945)	-	(2.945)
Amortizações juros	(3.104)	(6.548)	(9.652)
Em 31 de dezembro de 2024	9.316	97.567	106.883

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Empréstimos e financiamentos--Continuação

O referido contrato possui cláusulas restritivas, como segue:

- Não realizar qualquer ato que possa resultar na redução dos créditos imobiliários;
- Informar a Cessionária sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória no prazo de um dia útil a partir da data do ocorrido;
- Manter a cessionária informada de qualquer fato ou ato que possa alterar alguma informação já previamente informada;
- Enviar a contratação dos seguros pré-operacionais em até 10 dias da sua contratação;
- Providenciar o registro e o aperfeiçoamento das garantias nos prazos pré-estabelecidos;
- Garantir que os equipamentos referentes às centrais (*trackers*, inversores e módulos) adquiridos pela Evolua ou pelo contratado EPC tenham garantias;
- Pagamentos de partes relacionadas realizados antes do período de *completion* financeiro deverão ser respaldados de orçamento;
- Manter toda estrutura de documentos necessários para assegurar as condições de operação e funcionamento;
- Manter atualizados os registros societários e contábeis, seguindo as normas amplamente utilizadas no Brasil;
- Permitir a qualquer momento e na periodicidade que a cedente julgar necessária a averiguação das instalações físicas e dos registros contábeis respeitando os prazos de solicitação;
- Não praticar nenhum ato em desacordo com os atos constitutivos com os documentos de operação;
- Não realizar nenhuma operação fora do seu objeto social;
- Comparecer sempre que solicitado às assembleias gerais dos titulares do CRI;
- Realizar os pagamentos de todos os tributos federais, estaduais e municipais, salvo os que tiveram efeito suspensivo de forma administrativa, ou aqueles que estão sendo provisionados de acordo com a classificação de risco adequada;
- Notificar a cedente com o prazo máximo de 5 dias úteis a ciência de qualquer alteração substancial financeira ou operacionalmente que impacte as atividades da Companhia;
- Contratar e manter contratado os prestadores de serviço inerentes às obrigações do contrato de cessão e dos documentos operacionais;
- Cumprir as leis socioambientais;
- Cumprir e fazer cumprir as leis anticorrupção por suas filiais, funcionários e administradores;
- Não utilizar os recursos captados direta ou indiretamente em atos que violem a lei anticorrupção ou leis socioambientais;
- Não assumir qualquer obrigação com o mercado financeiro ou de capitais cujo valor original ou agregado seja superior a R\$5.000 (cinco milhões de reais) ou equivalente em outras moedas exceto por aporte de acionista ou mediante autorização dos titulares do CRI;
- Enviar à Cessionária e com cópia para o Agente Fiduciário qualquer tipo de movimentação de retirada de dividendo ou de juros pelos sócios da companhia, inclusive a distribuição obrigatória conforme lei;

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- Enviar à Cessionária e com cópia para o Agente Fiduciário qualquer tipo de movimentação de pagamento de qualquer aporte ou mútuo de acionistas;
- Enviar à Cessionária e com cópia para o Agente Fiduciário qualquer tipo de movimentação de redução de capital social ou de pagamento de AFAC;
- Fornecer informação exigida pela regulamentação aplicável aos agentes envolvidos como União e Governo, investidores e funcionários;
- Nenhum consorciado ou cooperado poderá ter mais de 2% (dois por cento) da capacidade total de 21,91 MWp, exceto que possua classificação de risco superior a aA3/A-/A- ou equivalente atribuída pelas agências Moody's, S&P e Fitch. Nesse caso, o consorciado ou cooperado poderá ter até 20% da capacidade total;
- Durante toda a vigência do contrato, enviar mensalmente o "Relatório Mensalista" indicando:
(i) O volume de geração da central, juntamente com o boleto de CUSD e CCER com o comprovante de pagamento; (ii) a proporção de energia alocada aos contratantes.
- A partir de 31 de agosto de 2023, enviar mensalmente a cópia do Balanço Patrimonial não auditado e ou revisado, e a respectiva memória de cálculo da ISCD2;
- A partir da assinatura do contrato, enviar no prazo máximo de 45 dias ao final de cada semestre que finda em 30 de junho, a cópia do balanço patrimonial não auditado ou revisado, juntamente com a memória de cálculo do ICSD 1 e do ICSD 2;
- A partir da assinatura do contrato, enviar no prazo de 90 dias após o encerramento do exercício em 31 de dezembro a cópia do balanço patrimonial auditado por uma das Companhias de auditoria autorizadas: Deloitte, PriceWaterhouseCoopers, Ernst & Young, KPMG, Grant Thornton, BDO, RSM, Crowe Horwath, Nexia International, PP&C auditores independentes ou Baker Tilly e a memória de cálculo ICSD 1 e do ICSD 2 juntamente com o parecer do auditor validando os cálculos;
- Manter e fazer com que as devedoras mantenham durante a vigência do contrato, o Agente Administrativo devidamente cadastrado;
- Manter e fazer com que as devedoras mantenham durante a vigência do contrato, o contrato de administração das contas vinculadas e QMM vigentes e operacionais;
- Cumprir todas as condições para a liberação do fundo de obras no prazo de 90 dias contados a partir da data de integralização do CRI;
- Exclusivamente até a ocorrência do *completion* físico enviar mensalmente um relatório com o cronograma físico-financeiro das obras das centrais individualmente, contemplando os detalhes de progresso;
- Enviar a Cessionária todas as informações requeridas pelos titulares do CRI que representem no mínimo 25% no prazo de até 10 dias úteis;
- Sem prejuízo das obrigações previstas, a Cedente obriga-se a efetuar o pagamento de todos e custos, taxas, emolumentos e despesas decorrentes do CRI como Títulos Verdes, incluindo a remuneração do Agente de Avaliação Externa.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Empréstimos e financiamentos--Continuação

A Companhia cumpriu com as cláusulas restritivas do contrato em 31 de dezembro de 2024.

A amortização do valor principal ocorre mensalmente em 120 parcelas mensais e consecutivas, e teve início em novembro de 2022. Os recursos oriundos dos certificados de recebíveis imobiliários ingressaram no caixa da Companhia em 25 de outubro de 2022.

A seguir são apresentados os vencimentos das amortizações de principal:

Exercício	R\$
2025	9.316
2026	12.023
2027	12.701
2028	14.526
2029	16.933
2030	13.192
2031	13.405
2032	14.787
	106.883

Renegociação contratual

Em junho de 2024, foi aprovado junto aos titulares dos CRI através de assembleia geral, algumas alterações nos termos do contrato do CRI, conforme listadas a seguir:

- Alteração no fluxo de amortização e pagamentos de remuneração;
- Alteração no valor dos contratos de locação das usinas fotovoltaicas;
- Liberação dos recursos retidos no Fundo de Liquidez;
- Aumento da taxa de remuneração dos CRI em 0,25% (zero inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) por ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, passando de 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano para 10,00% (dez por cento) ao ano.

A demais alterações realizadas não impactam diretamente e indiretamente os saldos do contrato e as obrigações sobre ele.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Obrigações tributárias

	31/12/2024	31/12/2023
PIS a recolher	33	61
COFINS a recolher sobre receita	152	279
ISS a recolher	9	37
INSS a recolher	6	53
IRRF a recolher	15	8
CSRF a recolher	5	9
Parcelamento de impostos federais (a)	965	-
	<u>1.185</u>	<u>447</u>
Circulante	423	447
Não Circulante	762	-

(a) Em agosto/24, a companhia aderiu ao Parcelamento Simplificado dos impostos junto a RFB, no qual todos os impostos federais em aberto até 31/07/2024, foram unificados e parcelados em 60 meses com o saldo corrigido por juros e IPCA.

16. Passivo de arrendamento

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui contratos vigentes de arrendamento de superfície de terrenos que serão utilizados para geração de energia fotovoltaica. Ao longo do exercício de 2022, a controladora da Companhia, Evolua Energia Participações S.A., transferiu os contratos de arrendamento celebrados inicialmente por ela para a Companhia. Esses contratos de locação, preveem pagamentos de aluguel fixo e mensal e foram enquadrados como passivo de arrendamento conforme CPC 06 (R2). Os valores dos contratos são reajustados anualmente de acordo com a variação do índice IGPM/FGV.

A Companhia não possui contratos de arrendamento de baixo valor, aluguéis variáveis e com prazo inferior a doze meses.

	31/12/2024	31/12/2023
Passivo de arrendamento - Terrenos	16.287	16.329
(-) Ajuste a valor presente	(10.989)	(11.206)
	<u>5.298</u>	<u>5.123</u>
Circulante	712	640
Não circulante	4.586	4.483

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Passivo de arrendamento--Continuação

A movimentação do passivo de arrendamento durante o exercício é como segue:

	<u>Terrenos</u>
Em 31 de dezembro de 2022	<u>1.594</u>
Adições	3.521
Pagamentos de arrendamentos	(562)
Pagamento de juros	(44)
Ajuste a valor presente	614
Em 31 de dezembro de 2023	<u>5.123</u>
Remensuração	207
Pagamentos de arrendamentos	(608)
Pagamento de juros	(92)
Ajuste a valor presente	668
Em 31 de dezembro de 2024	<u>5.298</u>

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Sócio	31/12/2024			31/12/2023		
	Quantidade de cotas	Capital Subscrito R\$	%	Quantidade de cotas	Capital Subscrito R\$	%
Evolua Energia Participações S.A.	62.430.206	62.430	100	62.430.206	62.430	100
	62.430.206	62.430	100	62.430.206	62.430	100

O capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado é de R\$62.430 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 62.430 em 31 de dezembro de 2023), dividido em 62.430.206 (sessenta e dois milhões, quatrocentos e trinta mil e duzentos e seis) cotas no valor de R\$1,00 (um real) cada, totalmente detidas pela sócia controladora Evolua Energia Participações S.A.

17.2. Adiantamento para futuro aumento de capital

A controladora da Companhia não efetuou adiantamentos para futuro aumento de capital através de aportes em 2024 (R\$ 22.417 em 31 de dezembro de 2023).

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida é composta por arrendamentos e aluguéis de UFVs e terrenos, como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Receita com arrendamentos e aluguéis	19.029	10.291
Impostos incidentes		
(-) PIS	(314)	(170)
(-) COFINS	(1.446)	(782)
	<u>17.269</u>	<u>9.339</u>

Em 2024 e 2023, os serviços prestados foram tributados às alíquotas de 1,65% para PIS e 7,60% para COFINS.

19. Custos operacionais

	31/12/2024	31/12/2023
Amortização de ativo de direito de uso e intangível	(303)	(198)
Depreciação de imobilizado	(5.312)	(116)
Crédito de Pis/Cofins depreciação	453	10
Perda de ativos (nota explicativa 11)	(4.813)	-
Arrendamentos e Aluguéis	(18)	(37)
	<u>(9.993)</u>	<u>(341)</u>

20. Despesas operacionais

	31/12/2024	31/12/2023
Pessoal	(2.035)	(638)
Serviços de Terceiros	(2.554)	(4.344)
Gastos Diversos	(460)	(210)
	<u>(5.049)</u>	<u>(5.192)</u>

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Resultado financeiro

	31/12/2024	31/12/2023
Receita Financeiras		
Receita com aplicações financeiras	297	738
Outras receitas financeiras	30	2
	<u>327</u>	<u>740</u>
Despesas Financeiras		
Juros sobre empréstimos	(6.275)	-
Multas e Acréscimos Moratórios	(293)	(73)
Ajuste a valor presente	(668)	(614)
Outras Despesas Financeiras	(18)	(1)
	<u>(7.254)</u>	<u>(688)</u>
	<u>(6.927)</u>	<u>52</u>

22. Imposto de renda e contribuição social

A conciliação da despesa calculada pela aplicação das alíquotas fiscais combinadas e da despesa de imposto de renda e contribuição social debitada em resultado é demonstrada como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(4.700)	3.858
Alíquota IR/CS nominal %	34%	34%
Despesa de Imposto de renda e contribuição social nominal	<u>1.598</u>	<u>1.312</u>
Juros CRI	(4.870)	-
Ativo diferido não constituído	(4.307)	-
Outras adições e exclusões	<u>70</u>	<u>(1.312)</u>
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	<u>(7.712)</u>	<u>-</u>
Alíquota IR/CS efetiva %	-164%	0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<u>(7.712)</u>	<u>-</u>

O saldo é composto por diferenças temporárias considerando as alíquotas vigentes dos citados tributos, de acordo com as disposições do CPC 32, e considera a expectativa de geração de lucros tributáveis futuros fundamentada em estudo técnico de viabilidade. São reconhecidos de acordo com a transação que os originou, seja no resultado ou no patrimônio líquido.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos, ativos e passivos, são apresentados pela sua natureza e o valor total é apresentado pelo montante líquido após as devidas compensações, conforme requerido pelo CPC 32.



Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Provisão para demandas judiciais

A Companhia tem ações em andamento de naturezas cível no montante de R\$ 12.288 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 12.288 em 31 de dezembro de 2023), envolvendo risco de perda classificados pela Administração como possíveis, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, para as quais não há provisão constituída.

24. Gestão de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos: risco de mercado, risco de crédito e risco de liquidez. A Companhia possui e segue política de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos dessa política, a natureza e a posição geral dos riscos são regularmente monitoradas e gerenciadas a fim de avaliar os resultados e os impactos.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Gestão de risco financeiro--Continuação

24.1. Fatores de risco

24.1.1. Risco de mercado

i) *Risco do fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros*

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Para mitigar esse risco, as aplicações financeiras contratadas são valorizadas com base na variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e os contratos de certificados de recebíveis imobiliários, com encargos calculados de acordo com as condições usuais praticadas.

Ao final do exercício, o perfil dos instrumentos financeiros remunerados por juros da Companhia era:

Instrumentos de taxa variável	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa (Nota explicativa nº 5)	48	141
Fundos Vinculados (Nota explicativa nº 6)	2.636	4.421
Empréstimos e financiamento (Nota explicativa nº 14)	106.883	104.520
Passivo de arrendamento (Nota explicativa nº 16)	5.298	5.123

ii) *Análise de sensibilidade para a exposição a riscos de taxas de juros*

A Companhia, para fins de referência, nos termos do CPC 40 (R1), preparou uma análise de sensibilidade sobre aplicações financeiras e Certificados de Recebíveis Imobiliários sujeitos a riscos de variação nas taxas de juros.

O cenário-base provável para 31 de dezembro de 2025 foi definido através de premissas disponíveis no mercado (relatório FOCUS BACEN de 31 de dezembro de 2024) e o cálculo da sensibilidade foi feito considerando a variação entre as taxas e os índices do cenário previstos para 31 de dezembro de 2025. A análise de sensibilidade considerou ainda uma variação de 25% e 50% sobre os índices flutuantes considerada no cenário provável para 31 de dezembro de 2025.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Gestão de risco financeiro--Continuação

24.1.1. Risco de mercado--Continuação

ii) *Análise de sensibilidade para a exposição a riscos de taxas de juros--* Continuação

Exposição	R\$	Risco	%	31/12/2024		
				Cenário Provável (I)	Cenário II (+/- 25%)	Cenário III (+/- 50%)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota explicativa nº 5)	48	Baixa CDI	14,75%	7	2	4
Fundos Vinculados (Nota explicativa nº 6)	2.636	Baixa CDI	14,75%	389	97	194
Empréstimos e financiamentos - (Nota explicativa nº 14)	106.883	Alta IPCA	4,42%	4.724	1.181	2.362
Passivo de arrendamento a pagar (Nota explicativa nº 16)	5.298	Alta IGPM	4,87%	258	65	129

Exposição	R\$	Risco	%	31/12/2023		
				Cenário Provável (I)	Cenário II (+/- 25%)	Cenário III (+/- 50%)
Aplicações financeiras (Nota explicativa nº 5)	141	Baixa CDI	11,65%	16	4	8
Fundos Vinculados (Nota explicativa nº 6)	4.421	Baixa CDI	11,65%	515	129	258
Financiamentos - Certificados de Recebíveis Imobiliários (Nota explicativa nº 14)	104.520	Alta IPCA	4,62%	4.829	1.207	2.414
Arrendamentos a pagar (Nota explicativa nº 16)	5.123	Alta IGPM	-3,18%	(163)	(41)	(81)

24.1.2. Risco de crédito

A Companhia não espera perdas sobre os recebíveis mantidos com partes relacionadas ou com terceiros. Em relação às instituições financeiras, a Companhia somente realiza operações com instituições financeiras consideradas de primeira linha.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Gestão de risco financeiro--Continuação

24.1.2. Risco de crédito--Continuação

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa (Nota explicativa nº 5)	48	141
Fundos Vinculados (Nota explicativa nº 6)	2.636	4.421
Contas a receber (Nota explicativa nº 7)	1.982	1.787
Partes relacionadas (Nota explicativa nº 9)	15.701	5.496

A Companhia não possui risco de crédito por tipo de contraparte e as aplicações financeiras são efetivadas apenas em bancos considerados de baixo risco.

24.1.3. Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A seguir, estão os vencimentos contratuais dos principais passivos financeiros:

	Valor contábil	6 meses ou menos	6 a 12 meses	1 a 2 anos	2 anos em diante
Fornecedores (Nota explicativa nº 13)	86	86		-	-
Empréstimos e financiamentos (Nota explicativa nº 14)	106.883	4.658	4.658	9.316	88.251
Passivo de arrendamento (Nota explicativa nº 16)	5.298	356	356	712	3.874
	112.267	5.100	5.014	10.028	92.125

24.2. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia, a Administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolvendo capital aos acionistas.

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Gestão de risco financeiro--Continuação

A Companhia monitora o capital com base no índice de estrutura de capital. Esse índice corresponde à dívida bruta expressa como percentual do capital total. A dívida bruta, por sua vez, corresponde ao saldo total devedor dos certificados de recebíveis imobiliários e/ou obrigações contraídas no mercado financeiro e de capitais. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida bruta.

A seguir o índice de estrutura de capital em 31 de dezembro de 2024:

	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos - Certificados de Recebíveis Imobiliários (Nota explicativa nº 14)	106.883	104.520
Dívida Bruta (A)	106.883	104.520
Total do patrimônio líquido	52.696	65.108
Total do capital (B)	159.579	169.628
Índice de estrutura de capital - % (A/B)	67%	62%

25. Instrumentos financeiros por categoria

25.1. Classificação contábil e valor justo

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos dos ativos e passivos financeiros, incluindo os seus níveis na hierarquia do valor justo.

		31/12/2024			31/12/2023		
	Nota	Valor contábil	Valor justo	Hierarquia	Valor contábil	Valor justo	Hierarquia
Ativos financeiros							
Valor justo por meio do resultado:							
Caixa e equivalentes de caixa –							
Aplicações financeiras	5	48	48	Nível 2	141	141	Nível 2
Fundos Vinculados	6	2.636	2.636	Nível 2	4.421	4.421	Nível 2
Contas a receber	7	1.982	1.982		1.787	1.787	
		<u>4.666</u>	<u>4.666</u>		<u>6.349</u>	<u>6.349</u>	
Custo amortizado:							
Partes relacionadas	9	<u>10.630</u>	<u>10.630</u>		<u>2.707</u>	<u>2.707</u>	
		<u>10.630</u>	<u>10.630</u>		<u>2.707</u>	<u>2.707</u>	
Passivo financeiros							
Custo amortizado:							
Fornecedores	13	86	86		918	918	
Passivo de arrendamentos	16	5.298	5.298		5.123	5.123	
Partes relacionadas	9	10.630	10.630		2.707	2.707	
Empréstimos e financiamentos	14	106.883	106.883		104.520	104.520	
		<u>122.897</u>	<u>122.897</u>		<u>113.268</u>	<u>113.268</u>	

Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda.

Notas explicativa às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações contábeis em que ocorreram as mudanças.

26. Cobertura de seguros

A Companhia mantém a política de contratar cobertura de seguros de forma global para riscos de engenharia, obras de construção civil, instalação e montagem relacionados aos seus ativos operacionais, especificamente as suas Usinas Fotovoltaicas. Os seguros contratados possuem cobertura sobre responsabilidade civil e danos materiais, entre outros. A cobertura em 31 de dezembro de 2024 está apresentada abaixo:

Coberturas (R\$ mil)	2024	Vigência
Risco Engenharia	71.064	01/07/23 a 02/07/25
Seguro Garantia	14.213	20/09/22 a 01/07/25
Risco Responsabilidade Civil	10.000	27/09/24 a 27/09/25
Seguro Operacional	33.943	27/09/24 a 27/09/25



ANEXO II

**ATA DE RESOLUÇÃO DE SÓCIA DA CEDENTE QUE DELIBEROU A CESSÃO,
A COOBRIÇÃO E A OUTORGA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DRS**

EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA.

CNPJ nº 40.996.047/0001-71

NIRE 31.2.1212365-9

**ATA DE RESOLUÇÃO DE SÓCIA
REALIZADA EM 12 DE MARÇO DE 2026**

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Realizada em 12 de março de 2026, às 10:00 (dez horas), na sede social da Evolua Energia Operacional 2 SPE Ltda. ("Sociedade"), na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, Savassi, CEP 30.140-171.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, conforme o disposto no artigo 1.072, § 2º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, em decorrência da presença da sócia representando a totalidade do capital social.
3. **MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. **Fernando Henrique Schuffner Neto** e a Sra. **Stefânia Bonin**, como secretária.
4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
 - (A) a cessão, com Coobrigação (conforme abaixo definido), pela Sociedade ("Cessão"), no âmbito (i) do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease*", tendo por objeto a locação do imóvel localizado na cidade de Manga, estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 21.978, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Manga/MG ("Imóvel Manga") a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de locadora e o **CONSÓRCIO FLEX ENERGIA SUSTENTÁVEL**, com sede na cidade de Divinópolis, estado de Minas Gerais, na Rua Itutinga, 540, Bom Pastor, CEP 35.500-187, inscrita no CNPJ sob o nº 61.434.476/0001-25, na qualidade de locatário ("Locatário" e "Contrato BLT Manga", respectivamente); (ii) do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease*", tendo por objeto a locação do imóvel localizado na cidade de Montes Claros, estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 35.760, do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros, no local denominado Quinta São Luiz ("Imóvel 1 Montes Claros"), a ser celebrado entre a Sociedade e o Locatário ("Contrato BTL Montes Claros 1"); (iii) do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease*", tendo por objeto a locação do imóvel localizado na cidade de Montes Claros, estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 97.121, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Açougue ("Imóvel 2 Montes Claros"), a ser celebrado entre a Sociedade e o Locatário ("Contrato BTL Montes Claros 2"); (iv) do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease*", tendo por objeto a locação do imóvel localizado na cidade de Montes Claros, estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 92.929, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Vista Alegre ("Imóvel 3 Montes Claros"), a ser celebrado entre a Sociedade e o Locatário ("Contrato BTL Montes Claros 3"); (v) do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease*", tendo por objeto a locação do imóvel localizado na cidade de Montes Claros, estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 96.349, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Ibituruna ("Imóvel 4 Montes Claros"), a ser celebrado entre a Sociedade e o Locatário ("Contrato BTL Montes Claros 4"); (vi) do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade*

Buy to Lease", tendo por objeto a locação do imóvel localizado na cidade de São Francisco, estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 25.972, do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco ("Imóvel São Francisco"), a ser celebrado entre a Sociedade e o Locatário ("Contrato BTL São Francisco"); e (vii) do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease*", tendo por objeto a locação do imóvel localizado na cidade de Sete Lagoas, estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 57.592, do Cartório de Registro de Imóveis de Sete Lagoas ("Imóvel Sete Lagoas") e, quando em conjunto com o Imóvel Manga, Imóvel 1 Montes Claros, Imóvel 2 Montes Claros, Imóvel 3 Montes Claros, Imóvel 4 Montes Claros, Imóvel São Francisco, os "Imóveis", a ser celebrado entre a Sociedade e o Locatário ("Contrato BTL Sete Lagoas") e, quando em conjunto com o Contrato BTL Manga, o Contrato BTL Montes Claros 1, o Contrato BTL Montes Claros 2, o Contrato BTL Montes Claros 3, o Contrato BTL Montes Claros 4, o Contrato BTL São Francisco, os "Contratos BTL", dos valores pagos mensalmente pelo Locatário, a título de locação dos Imóveis, nos termos e condições estabelecidos, respectivamente, em cada um dos Contratos BTL, incluindo todos e quaisquer direitos creditórios devidos pelo Locatário em virtude da locação na modalidade *built to lease* dos Imóveis, nos termos dos Contratos BTL, incluindo a totalidade dos direitos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos da locação, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos BTL ("Créditos Imobiliários"), a ser formalizada por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Sociedade, como cedente, a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria S1, sob o número 388, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Securitizadora"), como cessionária, o **INFRACAPITAL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – INFRAESTRUTURA**, fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, em funcionamento de acordo com as disposições da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, inscrito no CNPJ sob o nº 61.303.199/0001-11, representado por sua administradora **LAD CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Rua Elvira Ferraz, nº 250, Sala 201 - Vila Olímpia, em São Paulo - SP, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ sob o nº 28.376.231/0001-13 e o **JOÃO ALBERTO BERTIN SANCHES**, brasileiro, empresário, solteiro, portador da carteira de identidade RG nº 29.698.216-7, SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 362.497.738-51, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 134, 12º andar, conjunto 121, Edifício Alpha Tower, Vila Olímpia, CEP 04.551-000, como fiadores. A Securitizadora emitiu 7 (sete) cédulas de créditos imobiliários, sem garantia real ou fidejussória, para representar os Créditos Imobiliários ("CCIs"), as quais serão vinculadas pela Securitizadora a certificados de recebíveis imobiliários, na classe sênior em série única e na classe subordinada da 121ª (centésima vigésima primeira) emissão da Securitizadora ("CRI da Classe Sênior" e "CRI da Classe Subordinada", respectivamente e, quando em conjunto, "CRI"), conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, da 121ª (centésima vigésima primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Evoluta Energia Operacional 2 SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"), que será celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**,

instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"). Os CRI da Classe Sênior serão objeto de oferta pública e os CRI da Classe Subordinada serão objeto de colocação privada;

- (B) caso aprovado o item (A) acima, a responsabilidade solidária da Sociedade por todas as obrigações, principais, acessórias, moratórias e indenizatórias, assumidas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão), inclusive em relação ao adimplemento integral dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido) ("Coobrigação");
- (C) a outorga, pela Sociedade, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, aos CRI da Classe Sênior, lastreados nos Contratos BTL, nos quais o Locatário se obrigou a pagar, individualmente, perante a Sociedade, bem como o ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que comprovadamente a Sociedade venham a desembolsar, inclusive, por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias (conforme definidas no Contrato de Cessão), e todos e quaisquer outros pagamentos devidos pelo Locatário, no âmbito dos Contratos BTL, do Contrato de Cessão e em relação aos CRI da Classe Sênior, incluindo o pagamento dos custos, comissões, honorários dos prestadores de serviços, encargos e despesas previstos nos Contratos BTL, no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização ("Obrigações Garantidas"), da alienação fiduciária, em caráter superveniente, do direito real de superfície dos Imóveis ("Alienação Fiduciária de DRS"), nos termos de cada instrumento de constituição de Alienação Fiduciária de DRS, a serem celebrados entre a Sociedade e a Securitizadora ("Instrumentos de Alienação Fiduciária DRS"); e
- (D) a autorização para que a diretoria da Sociedade possa tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com os itens acima, inclusive negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados ao Contrato de Cessão e aos Instrumentos de Alienação Fiduciária DRS.

5. DELIBERAÇÕES: A sócia única da Sociedade, após análise das matérias constantes na ordem do dia, sem quaisquer restrições, deliberou o quanto segue:

- (A) aprovar a Cessão, com Coobrigação, pela Sociedade, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão;
- (B) aprovar a Coobrigação, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão;
- (C) aprovar a outorga, pela Sociedade, até integral liquidação das Obrigações Garantidas, da Alienação Fiduciária de DRS, em caráter superveniente; e
- (D) autorizar a diretoria da Sociedade, observadas as disposições legais e o disposto no contrato social da Sociedade, a praticar todos e quaisquer atos necessários ao fiel cumprimento das deliberações acima, bem como celebrar quaisquer contratos, aditamentos e/ou instrumentos daí decorrentes.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente Resolução de Sócia, da qual a presente ata foi lavrada na forma de sumário, que lida e aprovada, segue assinada.

7. **ASSINATURA ELETRÔNICA:** Os signatários abaixo assinam esta ata em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, e a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, conforme em vigor. Os signatários, assim como a sócia presente, concordam que, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta ata por todos os seus signatários, reconhece as deliberações aqui tratadas como legais, válidas, eficazes e vinculantes, assim como todos os termos e condições nela previstos, desde a data da realização da referida resolução de sócia indicada neste documento, de modo que ficam ratificadas, pelos signatários, todos os atos realizados pelos diretores da Sociedade, bem como os demais efeitos produzidos, desde a data da realização da resolução de sócia aqui indicada.

Belo Horizonte/MG, 12 de março de 2026.

Mesa:


Fernando Henrique Schuffner Neto
Presidente
Assinado via certificado digital


Stefânia Bonin
Secretária
Assinado via certificado digital

Sócia Única:


EVOLUA ENERGIA PARTICIPAÇÕES S.A
p. Fernando Henrique Schuffner Neto
Assinado via certificado digital


EVOLUA ENERGIA PARTICIPAÇÕES S.A
p. Rodrigo Messano Cardoso Osorio
Assinado via certificado digital



ANEXO III

ATA DE ASSEMBLEIA DE COTISTAS DO FUNDO QUE DELIBEROU A OUTORGA DA FIANÇA



INFRACAPITAL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - INFRAESTRUTURA ("Fundo")
CNPJ nº 61.303.199/0001-11

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 02 DE MARÇO 2026 ("Assembleia")

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos dois dias do mês de março de 2026, às 9:00 horas, realizada na sede social da **LAD CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 250, sala 201 e 202, Vila Olímpia, CEP 04.552-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 28.376.231/0001-13, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.996, de 29 de novembro de 2017 ("Administradora").

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** A convocação da presente Assembleia foi dispensada, nos termos do artigo 72, parágrafo 7º, da parte geral da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), em virtude da presença da totalidade dos cotistas detentores de cotas do Fundo ("Cotistas").

3. **MESA:** Presidente: André Luís de Souza Fernandez; e Secretário: Edson Archela.

4. **DELIBERAÇÕES:** Os Cotistas, por unanimidade e sem reservas, aprovaram:

a) a outorga e formalização da garantia fidejussória consubstanciada em fiança ("Fiança"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a **EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, Savassi, CEP 30.140-171, na qualidade de cedente ("Cedente"), a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o número 388, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, na qualidade de cessionária ("Securitizadora"), o Fundo e **JOÃO ALBERTO BERTIN SANCHES**, brasileiro, empresário, solteiro, portador da carteira de identidade RG nº 29.698.216-7, SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 362.497.738-51, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 134, 12º andar, conjunto 121, Edifício Alpha Tower, Vila Olímpia, CEP 04.551-000, na qualidade de fiadores ("Fiadores" e "Contrato de Cessão", respectivamente), por meio do qual foram cedidos a totalidade dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Contrato de Cessão). A Securitizadora emitiu 7 (sete) cédulas de créditos imobiliários, sem garantia real ou fidejussória, para representar os Créditos Imobiliários ("CCIs"), as quais serão vinculadas pela Securitizadora a

certificados de recebíveis imobiliários, na classe sênior em série única e na classe subordinada da 121ª (centésima vigésima primeira) emissão da Securitizadora ("CRI da Classe Sênior" e "CRI da Classe Subordinada", respectivamente e, quando em conjunto, "CRI"), conforme o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, da 121ª (centésima vigésima primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Evoluta Energia Operacional 2 SPE Ltda." ("Termo de Securitização"), que será celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"). Os CRI da Classe Sênior serão objeto de oferta pública e os CRI da Classe Subordinada serão objeto de colocação privada. O Fundo constituir-se-á como principal pagador, de forma solidária com a Cedente e com o João, de forma a garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, aos CRI da Classe Sênior, lastreados nos Contratos BTL (conforme definido no Contrato de Cessão), nos quais o **CONSÓRCIO FLEX ENERGIA SUSTENTÁVEL**, com sede na cidade de Divinópolis, estado de Minas Gerais, na Rua Itutinga, 540, Bom Pastor, CEP 35.500-187, inscrita no CNPJ sob o nº 61.434.476/0001-25 ("Locatário") se obrigou a pagar, individualmente, perante a Cedente, bem como o ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que comprovadamente a Cedente venham a desembolsar, inclusive, por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias (conforme definidas no Contrato de Cessão), e todos e quaisquer outros pagamentos devidos pelo Locatário, no âmbito dos Contratos BTL, do Contrato de Cessão e em relação aos CRI da Classe Sênior, incluindo o pagamento dos custos, comissões, honorários dos prestadores de serviços, encargos e despesas previstos nos Contratos BTL, no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização;

- b) o Fundo e a Administradora a praticarem todos os atos necessários à outorga da Fiança, podendo, para tanto, discutir, negociar e definir os termos e condições do Contrato de Cessão e dos demais documentos relativos a ele;
- c) a Administradora para, isoladamente, assinar o Contrato de Cessão e os demais documentos relacionados à outorga da Fiança, incluindo eventuais aditamentos aos respectivos instrumentos, bem como praticar todos os atos e tomar todas as providências necessárias à outorga da Fiança; e
- d) a ratificação de todos os atos já praticados relacionados às deliberações acima.

OBSERVAÇÕES FINAIS -

- a) Tendo em vista a presença da totalidade dos Cotistas, estes dispensam a Administradora do envio do resumo das decisões tomadas na presente Assembleia;
- b) O Presidente franqueou o uso da palavra, não havendo, todavia, nenhuma manifestação adicional; e
- c) Os trabalhos foram suspensos para a lavratura da presente ata, que tendo sido lida e achada conforme,

vai assinada pelos presentes. A presente cópia é transcrição fiel da ata lavrada no livro próprio.

São Paulo - SP, 02 de março de 2026.

Assinado por:
André Luís de Souza Fernandez
633F56D808C546C...

André Luís de Souza Fernandez
Presidente

Assinado por:
Edson Archela
78257C2AB0BE4D0...

Edson Archela
Secretário

Assinado por:
André Luís de Souza Fernandez
633F56D808C546C...

LAD Capital Gestora de Recursos LTDA.

Docusign Envelope ID: C8608690-A1B1-4E5A-A06D-90EB4F0B9FA0

LISTA DE PRESENÇA
INFRACAPITAL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - INFRAESTRUTURA ("Fundo")
CNPJ nº 61.303.199/0001-11

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS INSTALADA EM 02 DE MARÇO DE 2026

COTISTA	ASSINATURA
Antônio Guimarães Torres Terra de Oliveira	DocuSigned by: Antônio Guimarães Torres Terra de Oliveira E12D0D7E1E55471...
João Alberto Bertin Sanches	Signed by: João Alberto Bertin Sanches 04E533F6A62743E...
Marcelo Tavares Faria	DocuSigned by: Marcelo Tavares Faria D7CCD460E17D4E3...
Rodrigo Pirajá Cecílio	DocuSigned by: Rodrigo Pirajá Cecílio DC63315B49E748D...
Vicente de Melo Junior	Assinado por: Vicente de Melo Junior 7774CDD13F2244E...



ANEXO IV

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA

JUCESP
20 06 24



JUCESP PROTOCOLO
0.898.094/24-0



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
C.N.P.J. nº 09.304.427/0001-58
N.I.R.E. 35.3.0035206.8

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 14 DE JUNHO DE 2024**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 14 de junho de 2024, às 11:30 horas na sede social da Habitasec Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902.
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a publicação do edital de convocação nos termos do Artigo 11 do Estatuto Social da Companhia e Artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei das Sociedades Anônimas").
3. **QUÓRUM DE INSTALAÇÃO:** Presentes os acionistas representando 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, conforme assinaturas no Livro de Presença de Acionistas da Companhia.
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Marcos Ribeiro Do Valle Neto e secretariados por Daniela Angela Rodrigues.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (i) a rerratificação do Estatuto Social da Companhia, anexo à ata da Assembleia Geral de Acionistas de 24 de abril de 2024, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 02 de maio de 2024 sob nº 193.783/24-1, conforme originalmente aprovada em Assembleia Geral de Acionistas de 24 de maio de 2023, conforme arquivada na JUCESP em 31 de maio de 2023 sob o nº 224.866/23-0; (ii) a consolidação do Estatuto Social da Companhia; e, (iii) a autorização à Diretoria da Companhia para adotar todas as medidas e assinar quaisquer documentos necessários para a efetiva implementação das deliberações aprovadas.
6. **DELIBERAÇÕES:** Dando início aos trabalhos, os acionistas presentes apreciaram as matérias constantes da Ordem do Dia e, por unanimidade e sem qualquer ressalva, tomaram as deliberações que seguem:
 - 6.1. Aprovaram a rerratificação do Estatuto Social da Companhia, anexo à ata da Assembleia Geral de Acionistas de 24 de abril de 2024, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 02 de maio de 2024 sob nº 193.783/24-1, conforme originalmente aprovada em Assembleia Geral de Acionistas de 24 de maio de 2023, conforme arquivada na JUCESP em 31 de maio de 2023 sob o nº 224.866/23-0;
 - 6.2. Aprovaram a consolidação do Estatuto Social da Companhia, nos termos do Anexo I desta

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Michel Larcher, em sexta-feira, 19 de julho de 2024 15:11:43 GMT-03:00, CNS: 11.134-4 - 19º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

JUCESP
20 06 24

Ata; e

6.3. Autorizaram a Diretoria da Companhia a adotar todas as medidas e assinar quaisquer documentos necessários para a efetiva implementação das deliberações ora aprovadas.

7. **ENCERRAMENTO:** E, nada mais havendo a tratar, suspenderam-se os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, que, lida e achada conforme, foi por todos assinada.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 14 de junho de 2024.

MESA:

DocuSigned by:

Marcos Ribeiro do Valle Neto

B3F63F00A5846A

Marcos Ribeiro Do Valle Neto
Presidente

DocuSigned by:

Daniela Angela Rodrigues

10A2B481B51B492

Daniela Angela Rodrigues
Secretária



O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Michel Larcher, em sexta-feira, 19 de julho de 2024 15:11:43 GMT-03:00, CNS: 11.134-4 - 19º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DUCESP
20 06 24

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º. A sociedade anônima sob a denominação de HabitaSec Securitizadora S.A., com prazo de duração indeterminado, é regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores ("Lei nº 6.404/76").

Artigo 2º. A Companhia tem sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, podendo manter filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do País ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas..

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão de ofertas públicas no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, (CRIs) podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, (iv) a prestação de serviços de gestão e administração de créditos imobiliários e valores mobiliários próprios ou de terceiros, de Patrimônio Separado de CRI e/ou CRA, e ainda, prestação de serviço de consultoria imobiliária para fundos de investimentos, (v) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (vi) a emissão, distribuição de ofertas públicas, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais, nos termos da Resolução 60 da Comissão de Valores Imobiliários, datada de 23/12/2021, e alterações posteriores, além de outras disposições legais aplicáveis, (vii) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (viii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, (ix) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia; (x) a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros; e (xi) a emissão de ofertas públicas, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos, nos termos da Lei 14.430 de 03/08/2022, e alterações posteriores, além de outras disposições legais aplicáveis.

§ 1º. A Companhia poderá realizar as atividades relativas ao seu objeto social no país ou no exterior, quer diretamente, quer através de subsidiárias, ou por intermédio de participação no capital de outras sociedades.

200624

§ 2º. A Companhia não poderá praticar quaisquer atos estranhos ao seu objeto social.

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL

Artigo 4º. O capital social da Companhia é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) , dividido em 900.000 (novecentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo único: As ações ordinárias subscritas e não integralizadas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, créditos ou bens em até 5 (cinco) dias da data de sua subscrição.

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável e do presente Estatuto Social.

Artigo 6º. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia. Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Companhia emitirá certificados de ações.

Parágrafo Único. As despesas de desdobramento, grupamento ou substituição de certificados de ação quando solicitados pelos Acionistas, correrão por sua conta, por preço não superior ao custo.

Artigo 7º. Os Acionistas têm preferência para a subscrição de novas ações, na proporção das ações anteriormente possuídas. Caso algum Acionista desista por escrito do seu direito de preferência ou não se manifeste dentro de 30 (trinta) dias contados a partir da data em que a Assembleia Geral de Acionistas aprovar o aumento do capital social, caberá aos demais Acionistas, na proporção das ações possuídas, o direito à subscrição dessas novas ações.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 8º. Os Acionistas reunir-se-ão, ordinariamente, nos 4 (quatro) meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos Acionistas.

Artigo 9º. As Assembleias Gerais de Acionistas da Companhia serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou ainda, na ausência ou impedimento de ambos, por 2 (dois) conselheiros em conjunto. A Assembleia também poderá ser convocada na forma prevista no artigo 123 da Lei nº 6.404/76. A primeira convocação deve ser feita com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data marcada para a realização da Assembleia Geral, contado tal prazo da publicação do primeiro anúncio de convocação, do qual constará além do local, data e hora da Assembleia, a ordem do dia.

2024
20 06 24

Caso a Assembleia Geral não se realize após a primeira convocação, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias.

Artigo 10. Para tomar parte e votar na Assembleia Geral, o Acionista deve provar sua qualidade como tal, apresentando, com até 2 (dois) dias de antecedência da data da respectiva Assembleia Geral, documento de identidade. Os Acionistas representados por procuradores deverão apresentar as procurações no mesmo prazo estabelecido acima.

Artigo 11. Independentemente das formalidades de convocação para Assembleias Gerais de Acionistas previstas nos Artigos 9º e 10 acima, será considerada regularmente convocada a Assembleia a qual comparecerem todos os Acionistas da Companhia.

Artigo 12. Qualquer Assembleia Geral de Acionistas apenas poderá se instalar, em qualquer convocação, com a presença de Acionistas representando, no mínimo, 3/4 (três quartos) do capital social da Companhia. Desde que observadas as formalidades previstas no Artigo 10, não havendo quorum para a instalação da Assembleia em primeira convocação, a mesma poderá se instalar em segunda convocação, observado que a instalação em segunda convocação deve se dar no mínimo 48 (quarenta e oito) horas após a data para a qual fora convocada a Assembleia Geral em primeira convocação e sempre para deliberar sobre as matérias previstas na convocação original.

Artigo 13. As Assembleias Gerais de Acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração. Caso o Presidente do Conselho de Administração não esteja presente, a Assembleia deverá ser presidida por qualquer outro Conselheiro ou pelo representante de qualquer Acionista, cabendo ao presidente da Assembleia designar um dos presentes para atuar como Secretário.

Artigo 14. Somente poderão participar da Assembleia Geral os Acionistas titulares de ações que estiverem registradas em seu nome, no livro próprio, até 48 (quarenta e oito) horas antes da data marcada para a realização da referida Assembleia Geral.

Artigo 15. Sem prejuízo das demais matérias previstas em lei, é da competência da Assembleia Geral:

- (i) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e, se instalado, do Conselho Fiscal;
- (ii) fixar os honorários globais dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- (iii) deliberar, de acordo com a proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
- (iv) deliberar sobre a solicitação de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de autofalência pela Companhia e/ou decisão sobre a forma de exercício do seu direito de voto em Assembleias gerais de suas sociedades controladas ("Controladas") que trate de solicitação de recuperação judicial ou extrajudicial ou pedido de autofalência pelas Controladas;
- (v) deliberar sobre a dissolução ou liquidação da Companhia e/ou decisão sobre a forma de exercício de seu direito de voto em Assembleias gerais de suas Controladas que trate de dissolução ou liquidação das Controladas;

JUCESP
20 06 24

(vi) eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; e
(vii) a modificação de seu objeto social e/ou quaisquer alterações deste Estatuto Social.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Seção I - Disposições Comuns aos Órgãos da Administração

Artigo 16. A Companhia é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, com os poderes conferidos por lei e de acordo com o presente Estatuto Social.

Artigo 17. A remuneração global do Conselho de Administração e da Diretoria será fixada anualmente pela Assembleia Geral, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a remuneração individual de cada Diretor.

Artigo 18. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria tomarão posse mediante assinatura do respectivo termo nos livros das Atas do Conselho de Administração e da Diretoria.

Seção II - Conselho de Administração

Artigo 19. O Conselho de Administração será composto de no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, com mandato unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Único. É de competência da Assembleia Geral da Companhia a escolha do Presidente do Conselho de Administração. O preenchimento do referido cargo será deliberado na Assembleia Geral Ordinária que eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia.

Artigo 20. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas por qualquer Conselheiro mediante notificação, por escrito e com comprovante de recebimento, aos demais Conselheiros com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência da data pretendida para a reunião em questão. A notificação especificará todos os assuntos a serem discutidos e votados na reunião e incluirá todas as informações relevantes necessárias à instrução dos Conselheiros sobre tais assuntos. Na reunião do Conselho de Administração, os Conselheiros somente discutirão e tratarão dos assuntos incluídos na notificação, a menos que acordado de outra forma pelo voto unânime de todos os Conselheiros presentes, observadas as regras do Artigo 21 abaixo.

§ 1º. Independentemente das formalidades de convocação para as reuniões do Conselho de Administração previstas no *caput* deste Artigo 20, será considerada regularmente convocada a reunião do Conselho de Administração à qual comparecerem todos os membros.

§ 2º. As reuniões do Conselho de Administração poderão ser realizadas por conferência telefônica, video conferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação do membro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião.

DUCE SP
20 06 24

Artigo 21. A reunião do Conselho de Administração será instalada, em qualquer convocação, com a presença da maioria dos seus membros. Não havendo reunião em atendimento à primeira convocação, a reunião em atendimento à segunda convocação será realizada no 3º (terceiro) dia útil subsequente. Os Acionistas envidarão todos os esforços razoáveis para assegurar que seus respectivos Conselheiros compareçam a cada uma das reuniões do Conselho de Administração.

Artigo 22. As deliberações do Conselho de Administração em relação a todas e quaisquer matérias de sua competência somente serão consideradas aprovadas, em qualquer convocação, se contarem com o voto favorável de **3/4** (três quartos) dos membros do Conselho de Administração, incluindo, sem limitação, a aprovação de qualquer das matérias listadas abaixo e observado, em caso de empate, o voto de qualidade do Presidente do Conselho de Administração:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia e das suas subsidiárias e Controladas, compreendendo suas respectivas políticas comercial, administrativo-financeira e de recursos humanos, bem como as suas respectivas estratégias globais de longo prazo, inclusive planos de negócios;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, dentro da competência da Diretoria constante do presente Estatuto Social, incluindo a definição da política geral de benefícios, remuneração, salários, bônus, participação nos lucros e opções de ações para os Diretores, respeitadas as atribuições da Assembleia Geral;
- (iii) manifestar-se, previamente, sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (iv) escolher e destituir auditores independentes;
- (v) composição e competência da Diretoria;
- (vi) fiscalizar a gestão dos diretores, e examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (vii) aprovar a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) que excederem ao valor teto, indicado no parágrafo terceiro, infra; e
- (viii) aprovar previamente os atos mencionados no § 2º do Artigo 24 abaixo.

§ 1º. Fica vedada a aprovação da contratação de qualquer empréstimo, obrigação ou garantia de qualquer natureza da Companhia que seja injustificado ou que tenha finalidade alheia ao objeto da Companhia.

§ 2º. É vedada, ainda, a concessão de avais, fianças ou qualquer outra garantia pela Companhia em favor de terceiros nos termos do parágrafo 1º acima, inclusive em benefício dos administradores, diretores ou Acionistas da Companhia.

§ 3º. O Conselho de Administração da Companhia autoriza a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs); certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e certificados de recebíveis (CRs), até o limite de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), consideradas as emissões em conjunto, por prazo indeterminado, nos termos da lei competente.

JUCESP
20 06 24

Seção III – Diretoria

Artigo 23. A Diretoria da Companhia será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 6 (seis) Diretores, todos eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração. Os Diretores serão eleitos entre pessoas que, além de preencherem os requisitos legais, sejam de reconhecida idoneidade, possuam competência, capacidade e comprovada experiência profissionais. Os Diretores exercerão as atribuições conferidas pelo Conselho de Administração e atuarão no âmbito das atribuições assim conferidas. Os Diretores serão eleitos para um mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, e exercerão suas funções até a eleição e posse de seus substitutos.

Artigo 24. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, competirão sempre, conjuntamente:

- (a) a 2 (dois) Diretores;
- (b) a 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador com poderes especiais e específicos, devidamente outorgados na forma do Artigo 25 abaixo;
- (c) a 2 (dois) procuradores com poderes especiais e específicos, devidamente outorgados na forma do Artigo 25 abaixo; ou
- (d) a 1 (um) procurador com poderes especiais e específicos conforme indicado no § 3º infra, devidamente outorgados na forma do §2º do Artigo 25 abaixo.

§ 1º. Entende-se por atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais aqueles necessários para implementar o objeto social da Companhia, bem como os atos ordinários de gestão, sendo certo que todo e qualquer ato que não se encaixe nesses conceitos, como também qualquer ato cuja caracterização suscite dúvidas, deverá ser objeto de deliberação por parte do Conselho de Administração.

§ 2º. A prática dos atos listados abaixo exigirá a aprovação prévia por escrito do Conselho de Administração e a assinatura conjunta de 2 (dois) Diretores da Companhia:

- (i) venda de qualquer bem integrante do ativo permanente da Companhia;
- (ii) constituição de ônus sobre qualquer bem ou direito da Companhia em garantia de operações que envolvam a Companhia (financeiras ou não);
- (iii) aprovação de investimentos ou a tomada de empréstimos ou financiamentos de qualquer natureza;
- (iv) compra de direitos creditórios e/ou carteiras de crédito de qualquer natureza; e
- (v) aprovação da emissão de quaisquer títulos e valores mobiliários.

§ 3º. A execução de qualquer movimentação financeira aprovada nos termos do Estatuto Social da Companhia será realizada exclusivamente pelo sócio Vicente Postiga Nogueira ou por procurador(es) nomeado(s) pela Diretoria, previamente aprovado(s) por escrito pelo sócio ou sócios detentores de, no mínimo, 70% (setenta por cento) do capital social da Companhia.

DUCESP
20 06 24

§ 4º. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário que a envolver em obrigações relativas a negócios ou operações estranhos aos objetivos sociais, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros.

Artigo 25. As procurações em nome da Companhia serão sempre outorgadas por 2 (dois) Diretores conjuntamente, devendo prever poderes específicos e prazo máximo de validade de 2 (dois) anos, com exceção das procurações para representação em processos judiciais ou administrativos, que poderão ter prazo indeterminado.

§ 1º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 2 (dois) anos.

§ 2º. A Companhia poderá ser representada por um ou dois procuradores, exclusivamente para representá-la junto a instituições financeiras na qual a Companhia mantenha suas contas bancárias para o fim de realizar movimentações financeiras de qualquer natureza, observado o disposto no § 3º do Artigo 24 deste Estatuto.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 26. O Conselho Fiscal será instalado nos exercícios sociais em que for convocado mediante deliberação dos Acionistas, conforme previsto em lei.

Artigo 27. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto de no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será estabelecida pela Assembleia Geral de Acionistas que os eleger, observado o disposto no artigo 162, parágrafo 30, da Lei nº 6.404/76.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 28. O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

§ 1º. A Companhia submeterá aos Acionistas seu balanço patrimonial anual auditado, em até 90 (noventa) dias corridos, contados do término do respectivo exercício social.

§ 2º. Os lucros líquidos apurados em cada exercício, após as deduções legais, terão a destinação que for determinada pela Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, se em funcionamento.

§ 3º. Aos Acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo anual obrigatório e não-cumulativo de, pelo menos, 5% (cinco por cento) do lucro líquido ajustado do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

DUCESP
20 06 24

§ 4º. O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.

§ 5º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

§ 6º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar aos seus Acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

§ 7º. A Assembleia Geral pode, desde que não haja oposição de qualquer acionista presente, deliberar a distribuição de dividendo inferior ao obrigatório, ou a retenção de todo o lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202, §3º da Lei nº 6.404/76.

CAPÍTULO VII LIQUIDAÇÃO

Artigo 29. A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembleia Geral o órgão competente para determinar o modo de liquidação e indicar o liquidante e o Conselho Fiscal para tal finalidade.

Artigo 30. No caso de liquidação da Companhia, depois de pagos ou garantidos os credores, serão apurados os haveres sociais, sendo que o ativo remanescente, se existente, deverá ser distribuído aos Acionistas na mesma proporção do número de ações por eles detidos no capital social da Companhia.

CAPÍTULO VIII FORO

Artigo 31. Para dirimir todas e quaisquer dúvidas e/ou controvérsias oriundas deste Estatuto Social, fica desde já eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 32. Eventual Acordo de Acionistas, que possa vir a ser registrado na sede da Companhia, que estabeleça cláusulas e condições em caso de alienação de ações de sua emissão, discipline o direito de preferência na respectiva aquisição ou regule o exercício do direito de voto dos Acionistas, deverá ser respeitado pela Companhia e sua administração, nos termos do artigo 118 da Lei nº 6.404/76."

DUCESP
20 06 24

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 7666FB3850D64395A73EC7A59C0F064D
Assunto: Complete com o DocuSign: 20240614 AGE (rerrati estatuto) pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 10
Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Heitor Nogueira Varela
Avenida Brigadeiro Faria Lima 2894
nil
São Paulo, WA 01451902
heitor.varela@habitasec.com.br
Endereço IP: 201.28.191.229

Rastreamento de registros

Status: Original
14/06/2024 14:25:51
Portador: Heitor Nogueira Varela
heitor.varela@habitasec.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Daniela Angela Rodrigues
daniela.rodrigues@habitasec.com.br
Diretora Jurídico e Compliance
Habitasec Securitizadora S/A
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:
Daniela Angela Rodrigues
1CA2D48193103492

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 191.204.220.17
Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 14/06/2024 14:26:26
Visualizado: 14/06/2024 16:12:58
Assinado: 14/06/2024 16:13:05

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Marcos Ribeiro do Valle Neto
mrvalle@habitasec.com.br
Diretor
Habitasec
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:
Marcos Ribeiro do Valle Neto
63F33F30AA55046A

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 201.28.191.229

Enviado: 14/06/2024 14:26:26
Visualizado: 17/06/2024 04:58:40
Assinado: 17/06/2024 04:58:46

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 28/04/2020 12:32:40
ID: b8029cdb-ae0d-4940-9f90-92db34e7de3c

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Eventos com testemunhas

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos do tabelião

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope

Status

Carimbo de data/hora

Envelope enviado
Entrega certificada

Com hash/criptografado
Segurança verificada

14/06/2024 14:26:26
17/06/2024 04:58:40

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Michel Larcher, em sexta-feira, 19 de julho de 2024 15:11:43 GMT-03:00, CNS: 11.134-4 - 19º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Assinatura concluída	Segurança verificada	17/06/2024 04:58:46
Concluído	Segurança verificada	17/06/2024 04:58:46
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Michel Larcher, em sexta-feira, 19 de julho de 2024 15:11:43 GMT-03:00, CNS: 11.134-4 - 19º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.



ANEXO V

CONTRATO SOCIAL ATUALIZADO DA CEDENTE



Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

184



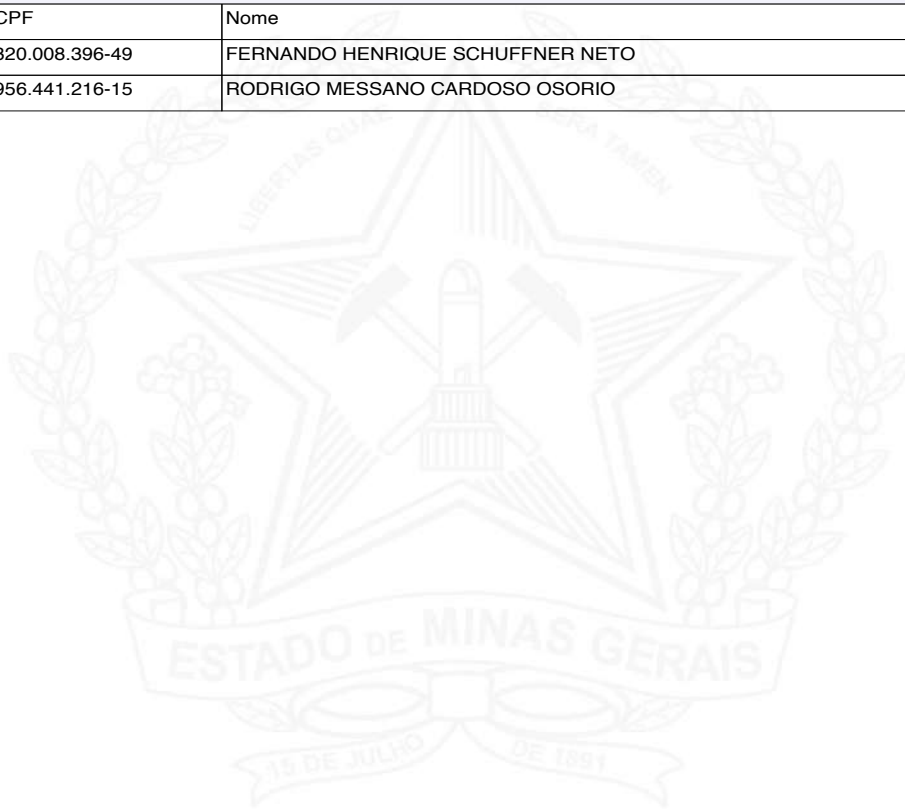
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/655.709-8	MGN2553719780	06/10/2025

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
320.008.396-49	FERNANDO HENRIQUE SCHUFFNER NETO
956.441.216-15	RODRIGO MESSANO CARDOSO OSORIO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 13100136 em 10/10/2025 da Empresa EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, Nire 31212123659 e protocolo 256557098 - 08/10/2025. Efeitos do registro: 10/10/2025. Autenticação: 1981F5A577195C5FDEE8A8A32FC97F018F684F4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 25/655.709-8 e o código de segurança bFCD Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/10/2025 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 2/14

EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA.

CNPJ 40.996.047/0001-71

NIRE 3121212365-9

5ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL

Pelo presente instrumento particular:

a) **EVOLUA ENERGIA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 35.064.555/0001-81, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("**JUCEMG**") sob o NIRE 3130012741-9, com sede na Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-171, neste ato devidamente representada por seus Diretores, os Srs. **Fernando Henrique Schuffner Neto**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade nº M-1311632, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Minas Gerais, inscrito no CPF sob o nº 320.008.396-49; e **Rodrigo Messano Cardoso Osorio**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade nº MG6.059.911-PC/MG, inscrito no CPF sob o nº 956.441.216-15, ambos com endereço comercial na Rua Levindo Lopes, nº 357 - 8º andar - Savassi, Belo Horizonte - MG, CEP: 30.140-171 ("**Evolua Participações**");

Na qualidade de quotista única representando a totalidade do capital social da **EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-171, inscrita no CNPJ sob o nº 40.996.047/0001-71, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("**JUCEMG**") sob o NIRE 3121212365-9 ("**Sociedade**"), resolve promover a **5ª Alteração** do Contrato Social da Sociedade, de acordo com os seguintes termos e condições, sendo dispensadas as formalidades de reunião prévia e convocação dos quotistas em virtude do disposto no §3º do artigo 1.072 da Lei nº 10.406/2002:

1. RENÚNCIA E ELEIÇÃO DE DIRETORES

- 1.1. A quotista única aceita a renúncia do cargo de Diretor Presidente o Sr. **Tarcísio Andrade Neves**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da Carteira de Identidade nº 1.071.045, expedida pela Polícia Civil do Estado de Minas Gerais, inscrito no CPF sob o nº 455.506.386-49 com endereço comercial na Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-171.
- 1.2. Ato contínuo, o Sr. **Fernando Henrique Schuffner Neto**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade nº M-1311632, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Minas Gerais, inscrito no CPF sob o nº 320.008.396-49, com endereço comercial na Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, bairro Savassi, na cidade de Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-171, foi eleito para o cargo de Diretor Presidente;
- 1.3. **DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO.** O membro da Diretoria ora eleito declara, sob as penas da lei e cientes de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, para os fins do disposto no Artigo 37, inciso II, da Lei n. 8.934/1994, com redação



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 13100136 em 10/10/2025 da Empresa EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, Nire 31212123659 e protocolo 256557098 - 08/10/2025. Efeitos do registro: 10/10/2025. Autenticação: 1981F5A577195C5FDEE8A8A32FC97F018F684F4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 25/655.709-8 e o código de segurança bFCD Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/10/2025 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA-GERAL

pág. 3/14

dada pela Lei n. 10.194/2001, e no Artigo 1.011, § 1º, do Código Civil, que (i) não estão impedidos de exercer o comércio ou a administração de sociedades empresariais seja por lei especial ou em virtude de condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, não estando incurso em quaisquer dos crimes previstos em Lei ou nas restrições legais que possam impedi-los de exercer atividades empresariais; (ii) possuem reputação ilibada, e (iii) não ocupam cargo em sociedade, empresária ou não, que possa ser considerada concorrente da Sociedade, bem como não têm interesses conflitantes com os da Sociedade.

- 1.4. Diante da deliberação havida, o caput do Artigo 10º do Contrato Social da Sociedade passara a vigorar com a seguinte redação:

*“Artigo 10º. Foram nomeados como Diretores da Sociedade, ficando investidos de todos os poderes e autoridade necessários à administração da Sociedade, observadas as limitações constantes deste Contrato Social, os Srs.: (i) **Fernando Henrique Schuffner Neto**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade nº M-1311632, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Minas Gerais, inscrito no CPF sob o nº 320.008.396-49, com endereço comercial na Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-171, para ocupar o cargo de Diretor Presidente da Sociedade; (ii) **Rodrigo Messano Cardoso Osorio**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade nº MG6.059.911-PC/MG, inscrito no CPF sob o nº 956.441.216-15, com endereço comercial na Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-171, para ocupar o cargo de Diretor Financeiro da Sociedade; e (iii) **João Paulo Dionísio Campos**, brasileiro, casado, economista, portador da Carteira de Identidade nº 11495758, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 042.744.006-89, com endereço comercial na Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-171, para ocupar o cargo de Diretor Comercial da Sociedade, todos com mandato por prazo indeterminado.”*

2. ALTERAÇÃO DA FORMA DE REPRESENTAÇÃO DA SOCIEDADE

- 2.1. A quotista única decide alterar o art. 11 do Contrato Social para prever que a Sociedade será representada por quaisquer 2 (dois) diretores. Diante da deliberação havida, o caput do Artigo 10º do Contrato Social da Sociedade passara a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 11º A Sociedade será representada perante terceiros, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, em quaisquer atos que impliquem a assunção de obrigações, pela diretoria, mediante a assinatura conjunta: (i) de quaisquer 2 (dois) diretores; ou (ii) um dos Diretores e 1 (um) procurador. No caso de procurador constituído por procuração ad judicia a Sociedade poderá ser



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 13100136 em 10/10/2025 da Empresa EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, Nire 31212123659 e protocolo 256557098 - 08/10/2025. Efeitos do registro: 10/10/2025. Autenticação: 1981F5A577195C5FDEE8A8A32FC97F018F684F4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 25/655.709-8 e o código de segurança bFCD Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/10/2025 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA GERAL

pág. 4/14

representada de forma isolada. A Sociedade poderá ser representada pelo Diretor Presidente, isoladamente, somente na prática de atos perante órgãos e entes da administração pública.

Parágrafo Único. *As procurações ad negotia outorgadas para representação da Sociedade deverão ser assinadas conjuntamente por quaisquer 2 (dois) diretores, com especificação dos poderes e prazo determinado não superior a 1 (um) ano, sendo vedado o subestabelecimento. As procurações ad judicia poderão ser assinadas pelo Diretor Presidente, isoladamente, ou por um procurador com poderes para tanto, isoladamente, podendo ser por prazo indeterminado, sendo vedado o subestabelecimento.”*

3. CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

3.1. Em razão das deliberações havidas acima, a quotista única da Sociedade decide consolidar o Contrato Social da Sociedade, que passa a vigorar com a seguinte redação:

[restante da página intencionalmente deixado em branco]



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 13100136 em 10/10/2025 da Empresa EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, Nire 31212123659 e protocolo 256557098 - 08/10/2025. Efeitos do registro: 10/10/2025. Autenticação: 1981F5A577195C5FDEE8A8A32FC97F018F684F4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 25/655.709-8 e o código de segurança bFCD Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/10/2025 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA GERAL

pág. 5/14

CONTRATO SOCIAL
EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA.
CNPJ 40.996.047/0001-71
NIRE 3121212365-9

CAPÍTULO I – DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º. A sociedade é constituída sob a forma de sociedade empresária limitada e opera sob o nome empresarial **EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA.**, sendo regida por este Contrato Social e pela legislação aplicável, especialmente pelas disposições da Lei n. 10.406/2002 e modificações posteriores (“Código Civil”) aplicáveis às sociedades empresárias limitadas, e, supletivamente, pela Lei n. 6.404/76 e modificações posteriores (“Lei das Sociedades por Ações”).

Artigo 2º. A sede da Sociedade é na Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-171, onde será mantido seu escritório administrativo e comercial, sendo que a Sociedade poderá abrir, transferir, alterar e/ou encerrar filiais, agências, escritórios, depósitos, representações ou quaisquer outros estabelecimentos em qualquer localidade do Brasil e/ou do exterior, mediante deliberação de sua quotista.

Artigo 3º. A Sociedade tem como objeto social: (i) a locação de máquinas e equipamentos elétricos, painéis solares, entre outros; (ii) a prestação de serviços auxiliares de consultoria técnica na área de energia elétrica e serviço de engenharia; (iii) a elaboração de projetos, bem como homologação junto às concessionárias de energia elétrica, de sistema de geração de energia fotovoltaica; e (iv) a prestação de serviços de instalação, operação e manutenção de equipamentos solares.

Artigo 4º. A Sociedade iniciou suas atividades em 18 de fevereiro de 2021 e tem prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II – CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º. O capital social da Sociedade, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 62.430.206,00 (sessenta e dois milhões, quatrocentos e trinta mil, duzentos e seis reais), dividido em 64.430.206 (sessenta e dois milhões, quatrocentas e trinta mil, duzentos e seis) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente detidas pela sócia Evoluta Energia Participações S.A.

Parágrafo Primeiro. A responsabilidade da quotista é, na forma da lei, restrita ao valor de suas quotas, respondendo a quotista única pela total integralização do capital social da Sociedade, nos termos do Artigo 1.052 do Código Civil. A quotista não responderá pessoal e/ou subsidiariamente pelas obrigações da Sociedade.

Parágrafo Segundo. A totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, de titularidade da quotista Evoluta Energia Participações S.A., bem como todos os direitos e prerrogativas delas decorrentes, encontram-se alienadas



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 13100136 em 10/10/2025 da Empresa EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, Nire 31212123659 e protocolo 256557098 - 08/10/2025. Efeitos do registro: 10/10/2025. Autenticação: 1981F5A577195C5FDEE8A8A32FC97F018F684F4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 25/655.709-8 e o código de segurança bFCD Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/10/2025 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA-GERAL

pág. 6/14

fiduciariamente em favor da True Securitizadora S.A. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora”), em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e da totalidade dos créditos imobiliários lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 97ª (nonagésima sétima) Emissão em Série Única da Securitizadora, nos termos e condições do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças” celebrado em 11 de outubro de 2022 entre a Sócia, a Securitizadora e a Sociedade, na qualidade de interveniente anuente.

Artigo 6º. As quotas são indivisíveis em relação à Sociedade e os votos da quotista serão equivalentes ao valor de sua participação no capital social.

Artigo 7º. A quotista, ordinariamente, uma vez ao ano, nos 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social, deverá tomar as contas dos administradores da Sociedade, analisar o balanço patrimonial anual e deliberar sobre a destinação do resultado do respectivo exercício, bem como nomear administradores, se for o caso, e extraordinariamente, sempre quando necessário, deliberar sobre quaisquer matérias relativas aos interesses da Sociedade.

Artigo 8º. Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, e sem se limitar aos outros assuntos que possam exigir uma resolução expressa e formal da quotista, nos termos deste Contrato Social, as seguintes matérias estão sujeitas à deliberação expressa da quotista única da Sociedade:

- (a) Quaisquer modificações a este Contrato Social;
- (b) Alteração do objeto social da Sociedade;
- (c) Alteração do endereço da sede da Sociedade, bem como a criação, alteração ou encerramento de filiais da Sociedade.
- (d) Aumento ou redução do capital social da Sociedade;
- (e) Operações societárias de incorporação, fusão, cisão ou transformação da natureza jurídica da Sociedade, ou envolvendo a Sociedade; e
- (f) Liquidação ou dissolução da Sociedade.

Parágrafo Único. A quotista poderá ser representada, nas deliberações da Sociedade, por administrador, advogado e/ou qualquer outra pessoa a quem tenha outorgado procuração contendo poderes específicos, sendo que o respectivo instrumento de mandato deverá ser registrado em conjunto com a respectiva deliberação.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 13100136 em 10/10/2025 da Empresa EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, Nire 31212123659 e protocolo 256557098 - 08/10/2025. Efeitos do registro: 10/10/2025. Autenticação: 1981F5A577195C5FDEE8A8A32FC97F018F684F4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 25/655.709-8 e o código de segurança bFCD Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/10/2025 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 7/14

CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Artigo 9º. A Diretoria da Sociedade será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 3 (três) membros diretores, sendo eles 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Financeiro e 1 (um) Diretor Comercial, pessoas físicas, quotistas ou não, residentes e domiciliadas no Brasil, com prazo de mandato indeterminado, eleitos e destituíveis a qualquer tempo por deliberação da quotista, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro. Os Diretores serão havidos como empossados na data de suas nomeações, mediante assinatura da respectiva alteração do Contrato Social ou do respectivo termo de posse, e permanecerão nos seus cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo Segundo. Os Diretores ficam dispensados de prestar caução à Sociedade e poderão receber remuneração, a título de pro labore, pelos seus serviços, conforme deliberação da quotista única da Sociedade.

Parágrafo Terceiro. Os Diretores responderão perante a Sociedade e terceiros pelos atos que praticarem no exercício de suas funções, nos termos da lei e deste Contrato Social.

Artigo 10º. Foram nomeados como Diretores da Sociedade, ficando investidos de todos os poderes e autoridade necessários à administração da Sociedade, observadas as limitações constantes deste Contrato Social, os Srs.: **(i) Fernando Henrique Schuffner Neto**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade nº M-1311632, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Minas Gerais, inscrito no CPF sob o nº 320.008.396-49, com endereço comercial na Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-171, para ocupar o cargo de Diretor Presidente da Sociedade; **(ii) Rodrigo Messano Cardoso Osorio**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade nº MG6.059.911-PC/MG, inscrito no CPF sob o nº 956.441.216-15, com endereço comercial na Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-171, para ocupar o cargo de Diretor Financeiro da Sociedade; e **(iii) João Paulo Dionísio Campos**, brasileiro, casado, economista, portador da Carteira de Identidade nº 11495758, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 042.744.006-89, com endereço comercial na Rua Levindo Lopes, nº 357, 8º andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-171, para ocupar o cargo de Diretor Comercial da Sociedade, todos com mandato por prazo indeterminado.

Parágrafo Único. Na ocasião de sua eleição e posse, os Diretores da Sociedade declararam, sob as penas da lei e cientes de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, para os fins do disposto no Artigo 37, inciso II, da Lei n. 8.934/1994, com redação dada pela Lei n. 10.194/2001, e no Artigo 1.011, § 1º, do Código Civil, que **(i)** não estão impedidos de exercer o comércio ou a administração de sociedades empresariais seja por lei especial ou em virtude de condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, não estando incurso em quaisquer dos crimes previstos em Lei ou nas restrições legais que possam



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 13100136 em 10/10/2025 da Empresa EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, Nire 31212123659 e protocolo 256557098 - 08/10/2025. Efeitos do registro: 10/10/2025. Autenticação: 1981F5A577195C5FDEE8A8A32FC97F018F684F4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 25/655.709-8 e o código de segurança bFCD Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/10/2025 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA-GERAL

pág. 8/14

impedi-los de exercer atividades empresariais; **(ii)** possuem reputação ilibada, e **(iii)** não ocupam cargo em sociedade, empresária ou não, que possa ser considerada concorrente da Sociedade, bem como não têm interesses conflitantes com os da Sociedade.

Artigo 11º. A Sociedade será representada perante terceiros, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, em quaisquer atos que impliquem a assunção de obrigações, pela diretoria, mediante a assinatura conjunta: (i) de quaisquer 2 (dois) diretores; ou (ii) um dos Diretores e 1 (um) procurador. No caso de procurador constituído por procuração ad judícia a Sociedade poderá ser representada de forma isolada. A Sociedade poderá ser representada pelo Diretor Presidente, isoladamente, somente na prática de atos perante órgãos e entes da administração pública.

Parágrafo Único. As procurações ad negotia outorgadas para representação da Sociedade deverão ser assinadas conjuntamente por quaisquer 2 (dois) diretores, com especificação dos poderes e prazo determinado não superior a 1 (um) ano, sendo vedado o substabelecimento. As procurações ad judícia poderão ser assinadas pelo Diretor Presidente, isoladamente, ou por um procurador com poderes para tanto, isoladamente, podendo ser por prazo indeterminado, sendo vedado o substabelecimento.

Artigo 12º. A prática dos seguintes atos dependerá de autorização prévia e escrita da quotista única da Sociedade, que poderá ser enviada por meio de carta, notificação escrita, fac-símile ou correio eletrônico (e-mail):

- (i) Celebração de qualquer tipo de contrato que implique assunção de obrigações pela Sociedade, inclusive contratos de financiamento, empréstimos (na qualidade de devedor ou credor), de garantia, de fornecimento, de serviços e de EPC (Engineering, Procurement and Construction);
- (ii) Celebração de qualquer tipo de contrato e/ou documento que envolva a constituição e/ou outorga de qualquer espécie de garantia pela Sociedade a terceiros e em favor de terceiros;
- (iii) Aquisição, alienação, transferência, locação, hipoteca ou qualquer outro meio de disposição ou instituição de qualquer tipo de ônus relativamente a quaisquer bens imóveis da Sociedade;
- (iv) Celebração de qualquer espécie de contrato que envolva a constituição de ônus, alienação, transferência, cessão de parte ou da totalidade do patrimônio móvel da Sociedade, inclusive qualquer participação da Sociedade em outras sociedades;
- (v) Celebração de qualquer tipo de contrato ou documento que estabeleça a terceiros o direito à aquisição de novas ações emitidas pela Sociedade ou de suas subsidiárias; e
- (vi) Aprovar a celebração de contratos que determinem a participação da Sociedade em joint ventures, sociedades, grupos, consórcios ou qualquer outro tipo de parceria com terceiros.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 13100136 em 10/10/2025 da Empresa EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, Nire 31212123659 e protocolo 256557098 - 08/10/2025. Efeitos do registro: 10/10/2025. Autenticação: 1981F5A577195C5FDEE8A8A32FC97F018F684F4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 25/655.709-8 e o código de segurança bFCD Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/10/2025 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA GERAL

pág. 9/14

Artigo 13º. São expressamente vedados, sendo nulos de pleno direito e inoperantes, sem qualquer efeito com relação à Sociedade, os atos da quotista ou de qualquer dos Diretores, procuradores ou funcionários que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao seu objeto social, tais como fianças, avais, depósitos em garantia, endossos ou qualquer outro tipo de garantia em nome da Sociedade que não tenha relação direta com os interesses da Sociedade ou como mero favor a terceiros.

Artigo 14º. Quaisquer atos praticados pelos Diretores ou procuradores em desconformidade com este Contrato Social e/ou com a Lei reputar-se-ão nulos de pleno direito e não obrigam a Sociedade.

CAPÍTULO V – EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E LUCROS

Artigo 15º. O exercício social coincidirá com o calendário civil, começando em 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 16º. Ao final de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras da Sociedade exigidas pela legislação societária e fiscal para tal exercício, quando os administradores prestarão contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e da demonstração de resultado econômico, conforme aplicável e sem prejuízo de quaisquer outras demonstrações financeiras exigidas pela legislação aplicável.

Artigo 17º. A destinação do resultado da Sociedade, conforme verificado ao final de cada exercício social, será determinada pela quotista única da Sociedade, podendo ser **(i)** distribuído à quotista; **(ii)** retido, total ou parcialmente, em conta de lucros acumulados ou em outra reserva da Sociedade, conforme deliberação da quotista; **(iii)** capitalizado pela quotista no capital social da Sociedade, e/ou **(iv)** em caso de prejuízos, estes serão obrigatoriamente absorvidos pelos lucros acumulados e pelas reservas de lucro da Sociedade, nessa ordem, e, sendo estas insuficientes, destinados à conta de prejuízos acumulados.

Artigo 18º. A Sociedade poderá levantar balanços patrimoniais e demonstrações de resultado intermediários e/ou intercalares, em periodicidade mensal, trimestral e/ou semestral, preparados com propósitos fiscais ou para distribuição de lucros apurados com base em tais balanços.

CAPÍTULO VI – DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 19º. A Sociedade será dissolvida e liquidada nas hipóteses e de acordo com as disposições estabelecidas na legislação aplicável, competindo à quotista única estabelecer a forma de liquidação e nomear o liquidante para administrar a Sociedade durante o período de liquidação. Os ativos da Sociedade serão empregados na solução de seu passivo, e o remanescente, se houver, será destinado à quotista.

CAPÍTULO VII – DISPOSIÇÕES GERAIS



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 13100136 em 10/10/2025 da Empresa EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, Nire 31212123659 e protocolo 256557098 - 08/10/2025. Efeitos do registro: 10/10/2025. Autenticação: 1981F5A577195C5FDEE8A8A32FC97F018F684F4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 25/655.709-8 e o código de segurança bFCD Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/10/2025 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA GERAL

pág. 10/14

Artigo 20º. Observadas as disposições da legislação aplicável, este Contrato Social poderá ser livremente alterado, a qualquer tempo, por deliberação da quotista.

Artigo 21º. Para dirimir todas as questões oriundas deste Contrato Social, fica desde já eleito o foro da comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Belo Horizonte/MG, 08 de setembro de 2025.

Quotista Única:

EVOLUA ENERGIA PARTICIPAÇÕES S.A.

p. Fernando Henrique Schuffner Neto e Rodrigo Messano Cardoso Osorio
Assinado via certificado digital

Diretor Eleito:

Fernando Henrique Schuffner Neto
Diretor Presidente
Assinado via certificado digital



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 13100136 em 10/10/2025 da Empresa EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, Nire 31212123659 e protocolo 256557098 - 08/10/2025. Efeitos do registro: 10/10/2025. Autenticação: 1981F5A577195C5FDEE8A8A32FC97F018F684F4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 25/655.709-8 e o código de segurança bFCD Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/10/2025 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 11/14



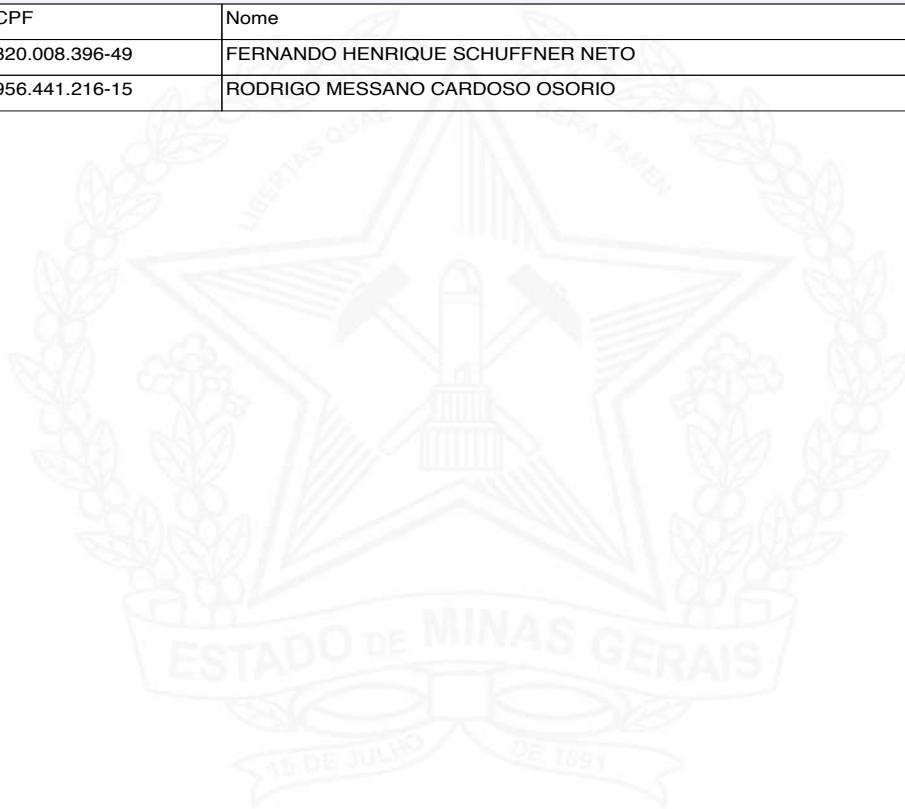
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/655.709-8	MGN2553719780	06/10/2025

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
320.008.396-49	FERNANDO HENRIQUE SCHUFFNER NETO
956.441.216-15	RODRIGO MESSANO CARDOSO OSORIO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 13100136 em 10/10/2025 da Empresa EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, Nire 31212123659 e protocolo 256557098 - 08/10/2025. Efeitos do registro: 10/10/2025. Autenticação: 1981F5A577195C5FDEE8A8A32FC97F018F684F4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 25/655.709-8 e o código de segurança bFCD Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/10/2025 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 12/14



Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantil - SINREM
Governo do Estado de Minas Gerais
Secretaria de Estado da Fazenda de Minas Gerais
Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, de NIRE 3121212365-9 e protocolado sob o número 25/655.709-8 em 08/10/2025, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 13100136, em 10/10/2025. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Carla Campos Carvalho.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o site eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
320.008.396-49	FERNANDO HENRIQUE SCHUFFNER NETO
956.441.216-15	RODRIGO MESSANO CARDOSO OSORIO

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
320.008.396-49	FERNANDO HENRIQUE SCHUFFNER NETO
956.441.216-15	RODRIGO MESSANO CARDOSO OSORIO

Belo Horizonte, sexta-feira, 10 de outubro de 2025



Documento assinado eletronicamente por Carla Campos Carvalho, Servidor(a) Público(a), em 10/10/2025, às 12:52 conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/validarDocumento/viaUnica.jsf) informando o número do protocolo 25/655.709-8.

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 13100136 em 10/10/2025 da Empresa EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, Nire 31212123659 e protocolo 256557098 - 08/10/2025. Efeitos do registro: 10/10/2025. Autenticação: 1981F5A577195C5FDEE8A8A32FC97F018F684F4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 25/655.709-8 e o código de segurança bFCD Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/10/2025 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 13/14



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Registro Digital

o ato foi deferido pelo decisor singular/turma e cancelado mediante certificado digital pelo(a) Secretário(a)-Geral:

Identificação do(s) Assinante(s)
Nome
MARINELY DE PAULA BOMFIM

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Belo Horizonte. sexta-feira, 10 de outubro de 2025



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 13100136 em 10/10/2025 da Empresa EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, Nire 31212123659 e protocolo 256557098 - 08/10/2025. Efeitos do registro: 10/10/2025. Autenticação: 1981F5A577195C5FDEE8A8A32FC97F018F684F4. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 25/655.709-8 e o código de segurança bFCD Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/10/2025 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETARIA GERAL

pág. 14/14



ANEXO VI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DA CLASSE SÊNIOR, EM SÉRIE ÚNICA,
E SUBORDINADA, DA 121ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora perante a CVM na categoria “S1”

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-
000

(Emissora)

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

(Agente Fiduciário)

Lastreado em Créditos Imobiliários Cedidos pela

EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THDJV>.





SUMÁRIO

Cláusula Primeira - Definições.....	3
Cláusula Segunda - Da Vinculação dos Créditos Imobiliários.....	17
Cláusula Terceira - Características dos CRI	21
Cláusula Quarta - Forma de Distribuição, Integralização e Destinação dos Recursos	24
Cláusula Quinta - Atualização Monetária, Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI	27
Cláusula Sexta - Resgate Antecipado dos CRI, Eventos de Execução das Garantias e Recompra Facultativa	30
Cláusula Sétima - Declarações e Obrigações da Securitizadora	39
Cláusula Oitava - Garantias	43
Cláusula Nona - Autorização para a Realização da Operação.....	48
Cláusula Dez - Ordem de Prioridade de Pagamentos	48
Cláusula Onze - Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	49
Cláusula Doze - Agente Fiduciário	51
Cláusula Treze - Liquidação do Patrimônio Separado	57
Cláusula Quatorze - Assembleia Especial de Investidores	58
Cláusula Quinze - Despesas do Patrimônio Separado	61
Cláusula Dezesesseis - Tratamento Tributário	68
Cláusula Dezesete - Publicidade	72
Cláusula Dezoito - Disposições Gerais	73
Cláusula Dezenove - Notificações.....	74
Cláusula Vinte- Fatores de Risco	75
Cláusula Vinte e Um - Foro.....	76
ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS AO CRI	79
ANEXO II	80
ANEXO III	83
ANEXO VI	90
ANEXO VII.....	119
ANEXO VIII.....	120
ANEXO IX	122



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DA CLASSE SÊNIOR, EM SÉRIE ÚNICA, E DA CLASSE SUBORDINADA, DA 121ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme abaixo definido):

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria S1, sob o número 388, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Emissora”);

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido):

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.229.235.874, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”).

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados “Partes” e, individualmente, “Parte”.

Resolvem celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, da 121ª (Centésima Vigésima Primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Evoluta Energia Operacional 2 SPE Ltda.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 121ª (Centésima Vigésima Primeira) Emissão da Securitizadora, de acordo com o artigo 17, parágrafo único, da Lei 14.430, a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definidos) e demais legislações aplicáveis, nos termos das cláusulas abaixo.

Cláusula Primeira - Definições

1.1. Os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-29B86-2JHPV-THD.V>.





Agente Fiduciário:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada;
Agente Liquidante:	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de instituição responsável pela liquidação dos CRI ou qualquer instituição que venha a substituí-la;
Alienação Fiduciária de Quotas:	Significa a alienação fiduciária das quotas da Cedente em condição superveniente, constituída em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
Alienação Fiduciária DRS:	Significa a alienação fiduciária do direito real de superfície dos Imóveis em condição superveniente, constituída em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas, nos termos de cada Instrumento de Alienação Fiduciária DRS;
Amortização:	Significa, quando em conjunto, a Amortização dos CRI da Classe Sênior e a Amortização dos CRI da Classe Subordinada;
Amortização dos CRI da Classe Sênior:	Tem seu significado definido na <u>Cláusula 5.3</u> deste Termo de Securitização;
Amortização dos CRI da Classe Subordinada:	Tem seu significado definido na <u>Cláusula 5.3</u> deste Termo de Securitização;
Amortização Extraordinária dos CRI:	Tem seu significado definido na <u>Cláusula 6.2</u> deste Termo de Securitização;
ANBIMA:	Significa a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
Anúncio de Encerramento:	O anúncio de encerramentos da Oferta a ser divulgado pela Emissora, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
Anúncio de Início:	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160;
Assembleia Especial de Investidores:	Significa a assembleia especial dos Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;
B3:	Significa a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira;
Brasil ou País:	A República Federativa do Brasil;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD.VV>.





CCI:	Significa(m) a(s) 7 (sete) cédula(s) de créditos imobiliários, sem garantia real ou fidejussória, sob a forma escritural, nos termos do §3º do artigo 18, da Lei 10.931, emitidas pela Emissora, para representar os Créditos Imobiliários;
Cedente:	Significa a EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Levindo Lopes, nº 367, 8º andar, bairro Savassi, CEP 30.140-171, inscrita no CNPJ sob o nº 40.996.047/0001-71;
Condições Precedentes:	O pagamento dos Preços de Cessão pela Emissora à Cedente encontra-se condicionado ao recebimento, pela Emissora a serem pagos pelos subscritores dos CRI, bem como ao cumprimento das condições precedentes perante a Emissora dispostas na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão, conforme aplicável, as quais são exigíveis até a data de liquidação dos CRI, a juízo exclusivo da Emissora;
Conta do Patrimônio Separado:	Significa a conta corrente integrante do Patrimônio Separado, de titularidade da Securitizadora, nº 40014-8, da agência 7307, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), destinada a constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas;
Conta Liquidante B3:	Significa a conta corrente integrante do Patrimônio Separado, de titularidade da Securitizadora, nº 38240-3, da agência 7307, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341), destinada a receber todos os recursos decorrentes da integralização dos CRI;
Contratos BTL:	Significa, quando em conjunto, o Contrato BTL Manga, o Contrato BTL Montes Claros 1, o Contrato BTL Montes Claros 2, o Contrato BTL Montes Claros 3, o Contrato BTL Montes Claros 4, o Contrato BTL São Francisco e o Contrato BTL Sete Lagoas;
Contrato BTL Manga:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease</i> ” celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora e o Locatário, na qualidade de locatária, abrangendo o Imóvel Manga;
Contrato BTL Montes Claros 1:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease</i> ” celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora e o Locatário, na qualidade de locatária, abrangendo o Imóvel Montes Claros 1;
Contrato BTL Montes Claros 2:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease</i> ” celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora e o Locatário, na qualidade de locatária, abrangendo o Imóvel

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD.VV>.





	Montes Claros 2;
Contrato BTL Montes Claros 3:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease</i> ” celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora e o Locatário, na qualidade de locatária, abrangendo o Imóvel Montes Claros 3;
Contrato BTL Montes Claros 4:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease</i> ” celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora e o Locatário, na qualidade de locatária, abrangendo o Imóvel Montes Claros 4;
Contrato BTL São Francisco:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease</i> ” celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora e o Locatário, na qualidade de locatária, abrangendo o Imóvel São Francisco;
Contrato BTL Sete Lagoas:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Buy to Lease</i> ” celebrado entre a Cedente, na qualidade de locadora e o Locatário, na qualidade de locatária, abrangendo o Imóvel Sete Lagoas;
Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> ”, por meio do qual a Alienação Fiduciária de Quotas será formalizada;
Contrato de Cessão:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ” celebrado entre a Cedente, os Fiadores e a Emissora, por meio do qual a Cedente cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários;
Contrato de Distribuição:	Significa o “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Classe Sênior, em Série Única, da 121ª (Centésima Vigésima Primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.</i> ” a ser celebrado entre a Emissora, a Cedente e os Fiadores;
Contratos de Garantia:	Significa, quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e os Instrumentos de Alienação Fiduciária DRS;
Coobrigação:	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.1, item (xxi) deste Termo;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD.VV>.



Coordenador Líder:	Significa a própria Emissora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60;
CRI:	Significa, quando em conjunto, os CRI da Classe Sênior e os CRI da Classe Subordinada;
CRI da Classe Sênior:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da Classe Sênior, vinculados à Emissão, com prioridade no recebimento (seniores) em relação à Amortização dos CRI da Classe Subordinada, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos;
CRI da Classe Subordinada:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da Classe Subordinada, cujo recebimento da Amortização dos CRI da Classe Subordinada é subordinado ao prévio recebimento destas mesmas parcelas pelos CRI da Classe Sênior, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos;
CRI em Circulação:	Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, da respectiva classe, se for o caso, excluídos aqueles que a Emissora, a Cedente e/ou os Fiadores possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados pelo grupo econômico da Emissora, da Cedente, dos Fiadores ou de seu grupo econômico, ou que tenham suas carteiras geridas pelo grupo econômico da Emissora, da Cedente, dos Fiadores ou de seu grupo econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas;
CVM:	A Comissão de Valores Mobiliários;
Data de Emissão dos CRI:	Significa, quando em conjunto, a Data de Emissão dos CRI da Classe Sênior e a Data de Emissão dos CRI da Classe Subordinada;
Data de Emissão dos CRI da Classe Sênior:	Significa o dia 13 de março de 2026;
Data de Emissão dos CRI da Classe Subordinada:	Significa o dia 13 de março de 2026;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD.VV>.





Data de Vencimento CRI da Classe Sênior:	Significa o dia 18 de março de 2030;
Data de Vencimento CRI da Classe Subordinada:	Significa o dia 18 de março de 2030;
Datas de Vencimento ou Datas de Vencimento dos CRI:	Significa, quando em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI da Classe Sênior e a Data de Vencimento dos CRI da Classe Subordinada;
Data(s) de Pagamento:	Significam, quando em conjunto, as Datas de Pagamento dos CRI da Classe Sênior e as Datas de Pagamento dos CRI da Classe Subordinada;
Data(s) de Pagamento dos CRI da Classe Sênior:	Significam as datas em que a Remuneração e a Amortização dos CRI da Classe Sênior são devidas, conforme Anexo II do presente Termo de Securitização;
Data de Pagamento dos CRI da Classe Subordinada:	Significa a data em que a Amortização dos CRI da Classe Subordinada é devida, conforme Anexo II do presente Termo de Securitização;
Data da Primeira Integralização:	Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI da respectiva classe;
Despesas da Emissão ou Despesas:	Significam as despesas da emissão, incluindo remunerações devidas, nos termos do Anexo VIII deste Termo;
Dias Úteis ou Dia Útil:	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da b3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
Créditos Imobiliários:	Significa, quando em conjunto, os Créditos Imobiliários Manga, os Créditos Imobiliários Montes Claros 1, os Créditos Imobiliários Montes Claros 2, os Créditos Imobiliários Montes Claros 3, os Créditos Imobiliários Montes Claros 4, os Créditos Imobiliários São Francisco e os Créditos Imobiliários Sete Lagoas;
Créditos Imobiliários Manga:	Significa os créditos imobiliários provenientes dos valores a serem pagos mensalmente pelo Locatário, a título de locação do Imóvel Manga, nos termos e condições estabelecidos no Contrato BTL Manga, incluem todos e quaisquer direitos creditórios devidos pelo Locatário em virtude da locação na modalidade <i>built to lease</i> do Imóvel Manga, nos termos do Contrato BTL Manga, incluindo a totalidade dos direitos acessórios, tais como

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD.VV>.





	atualização monetária, juros remuneratórios, encargos da locação, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato BTL Manga;
Créditos Imobiliários Montes Claros 1:	Significa os créditos imobiliários provenientes dos valores a serem pagos mensalmente pelo Locatário, a título de locação do Imóvel 1 Montes Claros, nos termos e condições estabelecidos no Contrato BTL Montes Claros 1, incluem todos e quaisquer direitos creditórios devidos pelo Locatário em virtude da locação na modalidade <i>built to lease</i> do Imóvel 1 Montes Claros, nos termos do Contrato BTL Montes Claros 1, incluindo a totalidade dos direitos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos da locação, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato BTL Montes Claros 1;
Créditos Imobiliários Montes Claros 2:	Significa os créditos imobiliários provenientes dos valores a serem pagos mensalmente pelo Locatário, a título de locação do Imóvel 2 Montes Claros, nos termos e condições estabelecidos no Contrato BTL Montes Claros 2, incluem todos e quaisquer direitos creditórios devidos pelo Locatário em virtude da locação na modalidade <i>built to lease</i> do Imóvel 2 Montes Claros, nos termos do Contrato BTL Montes Claros 2, incluindo a totalidade dos direitos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos da locação, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato BTL Montes Claros 2;
Créditos Imobiliários Montes Claros 3:	Significa os créditos imobiliários provenientes dos valores a serem pagos mensalmente pelo Locatário, a título de locação do Imóvel 3 Montes Claros, nos termos e condições estabelecidos no Contrato BTL Montes Claros 3, incluem todos e quaisquer direitos creditórios devidos pelo Locatário em virtude da locação na modalidade <i>built to lease</i> do Imóvel 3 Montes Claros, nos termos do Contrato BTL Montes Claros 3, incluindo a totalidade dos direitos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos da locação, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato BTL Montes Claros 3;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD JV>.



Créditos Imobiliários Montes Claros 4:	Significa os créditos imobiliários provenientes dos valores a serem pagos mensalmente pelo Locatário, a título de locação do Imóvel 4 Montes Claros, nos termos e condições estabelecidos no Contrato BTL Montes Claros 4, incluem todos e quaisquer direitos creditórios devidos pelo Locatário em virtude da locação na modalidade <i>built to lease</i> do Imóvel 4 Montes Claros, nos termos do Contrato BTL Montes Claros 4, incluindo a totalidade dos direitos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos da locação, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato BTL Montes Claros 4;
Créditos Imobiliários São Francisco:	Significa os créditos imobiliários provenientes dos valores a serem pagos mensalmente pelo Locatário, a título de locação do Imóvel São Francisco, nos termos e condições estabelecidos no Contrato BTL São Francisco, incluem todos e quaisquer direitos creditórios devidos pelo Locatário em virtude da locação na modalidade <i>built to lease</i> do Imóvel São Francisco, nos termos do Contrato BTL São Francisco, incluindo a totalidade dos direitos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos da locação, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato BTL São Francisco;
Créditos Imobiliários Sete Lagoas:	Significa os créditos imobiliários provenientes dos valores a serem pagos mensalmente pelo Locatário, a título de locação do Imóvel Sete Lagoas, nos termos e condições estabelecidos no Contrato BTL Sete Lagoas, incluem todos e quaisquer direitos creditórios devidos pelo Locatário em virtude da locação na modalidade <i>built to lease</i> do Imóvel Sete Lagoas, nos termos do Contrato BTL Sete Lagoas, incluindo a totalidade dos direitos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos da locação, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato BTL Sete Lagoas;
Dívida Existente:	Tem seu significado disposto na Cláusula 2.7, item (i) abaixo;
Documentos da Operação:	Significa, quando denominados em conjunto, (i) os Contratos BTL; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Contratos de Garantia; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Contrato de Cessão; (vii) Anúncio de Início, nos termos da Resolução CVM 160; (viii) minuta do Anúncio de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD JV>.





	Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160; (ix) eventuais comunicados ao mercado; (ix) o Prospecto; (x) a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160; e (xi) quaisquer outros documentos relacionados à emissão dos CRI;
Emissão:	Significa a presente emissão dos CRI, lastreados pelas CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, originados dos Contratos BTL;
Escritura de Emissão de CCI:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, Sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, que formaliza a emissão das CCI;
Eventos de Execução das Garantias:	Tem seu significado disposto na Cláusula 6.3 abaixo;
Eventos de Execução Automática das Garantias:	Tem seu significado disposto na Cláusula 6.3.1 abaixo;
Eventos de Execução Não Automática das Garantias:	Tem seu significado disposto na Cláusula 6.3.2 abaixo;
Escriturador:	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , acima qualificada, na qualidade de instituição responsável pela escrituração dos CRI ou qualquer instituição que venha a substituí-la;
Fiadores:	Significa, quando em conjunto, o Fundo e o João;
João ou Fiador PF:	Significa o JOÃO ALBERTO BERTIN SANCHES , brasileiro, empresário, solteiro, portador da carteira de identidade RG nº 29.698.216-7, SSP/SP inscrito no CPF sob o nº 362.497.738-51, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Olímpíadas, nº 134, 12º andar, conjunto 121, Edifício Alpha Tower, Vila Olímpia, CEP 04.551-000;
Fundo:	Significa a INFRACAPITAL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - INFRAESTRUTURA , fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, em funcionamento de acordo com as disposições da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, inscrito no CNPJ sob o nº 61.303.199/0001-11, representado por sua administradora LAD CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Rua Elvira Ferraz, nº 250, Sala 201 - Vila Olímpia, em São Paulo - SP, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ sob o nº 28.376.231/0001-13;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD JV>.





Fundo de Reservas:	Significa o Fundo de Reserva definido e descrito na <u>Cláusula 8.7</u> ;
Fundo de Despesas:	Significa o fundo de despesas definido e descrito na <u>Cláusula 8.8</u> ;
Fundos:	Significa, quando em conjunto, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;
Garantias:	Significa, quando em conjunto, a Alienação Fiduciária DRS, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Fiança e o Fundo de Reserva;
ICSD:	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo;
ICSD Mínimo:	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo;
Imóveis:	Significam, quando em conjunto, o Imóvel Manga, o Imóvel 1 Montes Claros, o Imóvel 2 Montes Claros, o Imóvel 3 Montes Claros, o Imóvel 4 Montes Claros, o Imóvel São Francisco e o Imóvel Sete Lagoas;
Imóvel Manga:	Significa o imóvel localizado na Cidade de Manga, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 21.978, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Manga/MG;
Imóvel 1 Montes Claros:	Significa o imóvel localizado na Cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 97.121, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Açougue;
Imóvel 2 Montes Claros:	Significa o imóvel localizado na Cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 97.121, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Açougue;
Imóvel 3 Montes Claros:	Significa o imóvel localizado na Cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 92.929, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Vista Alegre;
Imóvel 4 Montes Claros:	Significa o imóvel localizado na Cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 96.349, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Ibituruna;
Imóvel São Francisco:	Significa o imóvel localizado na Cidade de São Francisco, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 25.972, do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco;
Imóvel Sete Lagoas:	Significa o imóvel localizado na Cidade de Sete Lagoas, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 57.592, do Cartório de Registro de Imóveis de Sete Lagoas;
Índice Substituto:	Significa o índice que vier a substituir o IPCA;
Instituição Custodiante:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
Instrumentos de Alienação Fiduciária DRS:	Significa cada instrumento de constituição da Alienação Fiduciária DRS;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-29B86-2JHPV-THD.VV>.





Investidores Profissionais ou Investidores:	Significam os investidores profissionais conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
Investidores Qualificados:	Significam os investidores qualificados conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, o que inclui os Investidores Profissionais;
Investimentos Permitidos:	São, exclusivamente, Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas realizadas com o Itaú Unibanco S.A., sendo vedada a aplicação dos recursos do Patrimônio Separado em títulos públicos, fundos de investimento ou quaisquer outros ativos.
IOF/Câmbio ou IOF/Títulos:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
Lei 6.404:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, dispõe sobre as Sociedades por Ações;
Lei 10.931:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, dispõe sobre a cédula de crédito imobiliário e outras avenças;
Lei 14.430:	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022;
Leis Anticorrupção:	Significam normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do U.S. <i>Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e do UK <i>Bribery Act</i> de 2010 e da e da Resolução CVM 50;
Locatário:	Significa o CONSÓRCIO FLEX ENERGIA SUSTENTÁVEL , com sede na Cidade de Divinópolis, Estado de Minas Gerais, na Rua Itutinga, 540, Bom Pastor, CEP 35.500-187, inscrita no CNPJ sob o nº 61.434.476/0001-25;
MDA:	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/QLVHV-29B86-2JHPV-THD.VV>.





Obrigações Garantidas:	Significam as obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, aos CRI da Classe Sênior, lastreados os Contratos BTL, nos quais o Locatário se obrigou a pagar, individualmente, perante a Cedente, bem como o ressarcimento de todo e qualquer custo, encargo, despesa ou importância que comprovadamente a Cedente venha a desembolsar, inclusive, por conta da constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, e todos e quaisquer outros pagamentos devidos pelo Locatário, no âmbito dos Contratos BTL, do Contrato de Cessão e em relação aos CRI da Classe Sênior, incluindo o pagamento dos custos, comissões, honorários dos prestadores de serviços, encargos e despesas previstos nos Contratos BTL, no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização;
Operação ou Oferta:	Significa a distribuição pública dos CRI da Classe Sênior, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada ao Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução CVM 160. Os CRI da Classe Subordinada serão objeto de colocação privada;
Ordem de Prioridade de Pagamentos:	Tem o significado atribuído na <u>Cláusula 10</u> deste Termo;
Patrimônio Separado:	Significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Garantias, pelos Fundos, pela Conta do Patrimônio Separado e todo e qualquer bens, direitos que integrem a Conta do Patrimônio Separado;
Período de Capitalização:	Significa o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou resgate antecipado, conforme o caso;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD JV>.





Período de Integralização:	Significa o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou resgate antecipado, conforme o caso;
PMT:	Significa a parcela de Remuneração e Amortização devida na próxima Data de Pagamento;
Preço de Integralização:	Na primeira data de integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário de cada CRI; e após a primeira data de integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, acrescido da respectiva Remuneração <i>pro rata temporis</i> desde a primeira data de integralização dos CRI até a data da efetiva integralização, nos termos da <u>Cláusula Quarta</u> do presente Termo de Securitização;
Preço(s) de Cessão:	Significa(m) o(s) valor(es) a ser(em) pago(s) pela Securitizadora à Cedente, pela cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, observado o disposto no Contrato de Cessão;
Prêmio Inicial:	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.7, item (vii) deste Termo;
Prêmio de Subordinação:	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.1, item 0 deste Termo;
Prorrogação de Prazos:	Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
Prospecto:	Significa o “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Classe Sênior em Série Única e da Classe Subordinada da 121ª (Centésima Vigésima Primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Evoluta Energia Operacional 2 SPE Ltda.</i> ”;
Recompra Facultativa:	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.4 deste Termo;
Remuneração dos CRI da	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD.VV>.





Classe Sênior ou Remuneração:	
Resgate Antecipado dos CRI:	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 deste Termo;
Resolução CVM 30:	Significa a Resolução da CVM n° 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
Resolução CVM 17:	Significa a Resolução da CVM n° 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
Resolução CVM 50:	Significa a Resolução da CVM n° 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada;
Resolução CVM 60:	Significa a Resolução da CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;
Resolução CVM 160:	Significa a Resolução da CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
Taxa DI:	Taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário, disponibilizado em sua página na internet (http://www.b3.com.br).
Titular do CRI ou Titulares de CRI:	Significa os Titulares de CRI;
Usinas ou Projetos:	Significam os projetos imobiliários voltados para soluções de geração, distribuição e eficiência energética pela Cedente, e o Locatário, interessada na locação de imóveis com infraestrutura voltada para fontes alternativas de energia elétrica que lhe proporcionem potencial eficiência energética. Adicionalmente, a Cedente constituiu direitos reais de superfície em relação aos Imóveis, para que neles o Locatário opere usinas de geração fotovoltaica nos Imóveis, atendendo suas necessidades, observado o artigo 54-A da Lei Federal n° 8.245/1991;
Valor do Fundo de Despesas:	Significa o montante total e combinado equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
Valor do Fundo de	Significa o montante total equivalente a duas parcelas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD JV>.





Reserva:	imediatamente vincendas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI com valor mínimo de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);
Valor Inicial do Fundo de Despesas:	Significa o montante total e combinado equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
Valor Mínimo do Fundo de Despesas:	Até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, o Fundo de Despesas deverá ser, a todo momento, equivalente a no mínimo R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
Valor Nominal Unitário dos CRI da Classe Sênior:	Significa o valor nominal unitário de cada CRI da Classe Sênior, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), em cada Data de Emissão da respectiva série;
Valor Nominal Unitário dos CRI da Classe Subordinada:	Significa o valor nominal unitário de cada CRI da Classe Subordinada, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI da Classe Subordinada;
Valor Nominal Unitário dos CRI	Significa, quando em conjunto o Valor Nominal Unitário dos CRI da Classe Sênior e o Valor Nominal Unitário dos CRI da Classe Subordinada

Os termos em maiúsculas constantes deste instrumento que, eventualmente, não se encontrem definidos acima ou neste Termo de Securitização têm o significado dado a eles nos Documentos da Operação.

Cláusula Segunda - Da Vinculação dos Créditos Imobiliários

2.1 Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato e pelo presente Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, exclusivamente aos CRI da Classe Sênior e os CRI da Classe Subordinada, respectivamente, objeto desta Emissão, cujas características são as descritas na Cláusula Terceira.

2.2 Valor dos Créditos Imobiliários. Na presente data, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes dos Contratos BTL, ora vinculados aos CRI, possuem valor total de R\$ 221.500.330,00 (duzentos e vinte e um milhões, quinhentos mil e trezentos e trinta reais).

2.3 Lastro dos CRI. Para fins do artigo 22 da Lei 14.430, a Securitizadora declara que os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados exclusivamente pelas CCI, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931.

2.4 Regime Fiduciário. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-29B86-2JHPV-THD-IV>.





força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora e da Cedente, por mais privilegiados que sejam, nos termos do artigo 27, §4º da Lei 14.430;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora e da Cedente, por mais privilegiados que sejam;
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI; e
- (vii) não são considerados ativo da Securitizadora ou da Cedente.

2.4.1 A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.4.2 Custódia. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei 10.931. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via emitida eletronicamente deste Termo de Securitização para fins de custódia.

2.4.3 Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.5 Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente no Locatário.



2.6 Demais Características dos Créditos Imobiliários. As demais características dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam constam do **Anexo I** deste Termo de Securitização, na forma do artigo 19 da Lei 10.931 e do item 2 do anexo III da Resolução CVM 60.

2.7 Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram adquiridos por meio da cessão, pela Cedente à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão. A integralização e a liberação dos Preços de Cessão à Cedente ocorrerão após o cumprimento das Condições Precedentes, sendo certo que serão descontados:

- (i) pagamento do saldo devedor total atualizado e dos prêmios incidentes para a realização da recompra facultativa dos créditos imobiliários cedidos pela Cedente à Opea Securitizadora S.A. no âmbito do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado em 11 de outubro de 2022, lastro dos certificados dos recebíveis imobiliários da 97ª emissão, em série única, da Opea Securitizadora S.A. (“Dívida Existente”) e quaisquer valores de multas e/ou obrigações necessárias a serem pagas para concretização do pagamento da Dívida Existente, sendo que o pagamento aqui referido será realizado diretamente pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, diretamente ao(s) credor(es) da Dívida Existente;
- (ii) pagamento das despesas *flat* em aberto, conforme previsto no **Anexo VIII**, se existirem, bem como retenção das despesas *flat* vincendas no mês subsequente;
- (iii) pagamento das Despesas, incluindo remunerações devidas;
- (iv) constituição do Fundo de Despesas;
- (v) constituição do Fundo de Reserva;
- (vi) pagamento tempestivo pela Cedente de impostos relativos à operação aplicáveis;
- (vii) pagamento da demanda contratada dos Projetos junto às concessionárias por meio da fatura a ser enviada pela Cedente à Securitizadora; e
- (viii) pagamento do excedente, a título de prêmio inicial extraordinário, aos Titulares de CRI da Classe Subordinada, de forma proporcional, em até 3 (três) Dias úteis contados da primeira integralização dos CRI (“Prêmio Inicial”).

2.8 ICSD Mínimo. A medição do índice de cobertura do serviço da dívida (“ICSD”) será feita pela Emissora, a partir do pagamento da primeira parcela dos Créditos Imobiliários e até 24 (vinte e quatro) meses contados da primeira medição, semestralmente, com base nas demonstrações financeiras auditadas da Cedente e deverá ser igual ou superior a 1,20x (“ICSD Mínimo”), por meio do resultado da fórmula apresentada abaixo:



$$\frac{[EBITDA - Capex - NCG - IRPJ - CSLL]}{[PMT \text{ dos CRI da Classe Sênior} + \text{Custos de Manutenção dos CRI}]}$$

Onde:

“**EBITDA**”: significa (i) o lucro operacional da Cedente, antes da dedução dos juros, impostos, depreciações e amortizações, calculado de acordo com o BR GAAP, mais (ii) as despesas de organização e manutenção dos Projetos (O&M).

“**Capex**”: investimentos realizados pelas empresas para adquirir, melhorar ou manter ativos fixos, como equipamentos, máquinas e outras infraestruturas necessárias para a operação.

“**NCG**”: significa Variação do Ativo Circulante - Variação do Passivo Circulante, onde:

“**Ativo Circulante**”: Inclui todos os ativos que podem ser convertidos em dinheiro em um curto período, geralmente dentro de um ano, como contas a receber e estoques, sem levar em consideração o caixa da Cedente.

“**Passivo Circulante**”: Inclui todas as obrigações de curto prazo que a Cedente deve pagar dentro do mesmo período, como contas a pagar, salários, e outras despesas operacionais, sem levar em consideração o endividamento da Cedente.

“**IRPJ**”: significa o Imposto de Renda Pessoa Jurídica da Cedente;

“**CSLL**”: significa a Contribuição sobre o Lucro Líquido;

“**Custos de Manutenção do CRI**”: significam as Despesas recorrentes da operação no período em referência;

“**PMT dos CRI da Classe Sênior**”: soma valores de Amortização e Remuneração (PMT) dos CRI da Classe Sênior referente ao período de apuração, nos termos deste Termo de Securitização.

2.8.1 Caso o ICSD seja inferior a 1,20x **(i)** os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado deverão ser utilizados para a Recompra Obrigatória, sendo observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos; ou, em caso de insuficiência; **(ii)** a Cedente ou os Fiadores deverão realizar aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado para a realização de Recompra Obrigatória, de forma que o índice seja reestabelecido a 1,20x.



Cláusula Terceira - Características dos CRI

3.1 Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) **Emissão:** Esta é a 121ª (Centésima Vigésima Primeira) emissão de CRI da Emissora.
- (ii) **Séries e Classes:** A Classe Sênior, em Série Única e a Subordinada, no âmbito da Emissão.
- (iii) **Quantidade de CRI:** A quantidade de CRI emitidos é de 113.305 (cento e treze mil e trezentos e cinco) CRI, sendo (i) 113.300 (cento e treze mil e trezentos) CRI da Classe Sênior; e (ii) 5 (cinco) CRI da Classe Subordinada.
- (iv) **Valor Total da Emissão:** A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão, corresponde a R\$ 113.305.000,00 (cento e treze milhões e trezentos e cinco mil reais), na Data de Emissão, sendo (i) R\$ 113.300.000,00 (cento e treze milhões e trezentos mil reais) referente aos CRI da Classe Sênior; e (ii) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) referente aos CRI da Classe Subordinada.
- (v) **Distribuição Parcial:** Conforme faculdade prevista no artigo 73 da Resolução CVM 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI da Classe Sênior, desde que após a Data de Emissão dos CRI da Classe Sênior haja colocação de, no mínimo, o 106.000 (cento e seis mil) CRI da Classe Sênior, equivalentes ao valor de R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais) na Data de Emissão ("**Montante Mínimo da Oferta**"), sendo que os CRI da Classe Sênior que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora ("**Distribuição Parcial**"). Adicionalmente, a Emissora deverá promover a alteração dos Documentos da Operação aplicáveis para prever a redução do valor de emissão dos CRI da Classe Sênior. Uma vez subscrito o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados na Oferta poderão ser utilizados pela Emissora para a aquisição dos Créditos Imobiliários, respeitado o disposto neste Termo de Securitização. Na hipótese de Distribuição Parcial, não haverá a captação de recursos por meio de fontes alternativas. Não sendo realizada a colocação do Montante Mínimo da Oferta durante o prazo de colocação dos CRI da Classe Sênior, a Oferta será cancelada. Caso ocorra a Distribuição Parcial, os CRI da Classe Sênior que não forem efetivamente colocados no âmbito da Oferta serão cancelados.
- (vi) **Cedente dos Créditos Imobiliários:** A Cedente, conforme acima qualificada.
- (vii) **Garantias:** As Obrigações Garantidas serão garantidos pelas Garantias.
- (viii) **Valor Nominal Unitário:** Os CRI da Classe Sênior terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), em cada Data de Emissão da respectiva série e os CRI da Classe Subordinada terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI da Classe Subordinada.
- (ix) **Data de Emissão dos CRI:** A data de emissão dos CRI da Classe Sênior é o dia 13 de março de 2026; e dos CRI da Classe Subordinada é o dia 13 de março de 2026.
- (x) **Prazo e Data de Vencimento dos CRI:** Os CRI da Classe Sênior terão prazo de vencimento



de 1.466 (mil, quatrocentos e sessenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão dos CRI da Classe Sênior, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento CRI da Classe Sênior. Os CRI da Classe Subordinada terão prazo de vencimento de 1.466 (mil, quatrocentos e sessenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão dos CRI da Classe Subordinada, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento CRI da Classe Subordinada.

- (xi) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (xii) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (xiii) Atualização Monetária: Os CRI não serão atualizados monetariamente.
- (xiv) Remuneração: Os CRI farão jus à respectiva Remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, conforme fórmula e hipóteses previstas na Cláusula 5.
- (xv) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado nas Datas de Pagamento do CRI, conforme Anexo II ao presente Termo de Securitização.
- (xvi) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI será paga conforme cronograma previsto no Anexo II ao presente Termo de Securitização.
- (xvii) Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 8.2, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 e seguintes, da Lei 14.430.
- (xviii) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora e/ou da Cedente.
- (xix) Subordinação: Os CRI da Classe Sênior gozarão de prioridade em relação aos CRI da Classe Subordinada, no que se refere a qualquer pagamento de Amortização e Remuneração.

Ordem de Prioridade de Pagamentos: Conforme definida na Cláusula 10, os recursos recebidos pela Securitizadora em decorrência dos Créditos Imobiliários, de liquidação antecipada, bem como de excussão das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o pagamento do item anterior:

- (a) pagamento da demanda contratada dos Projetos junto às concessionárias por meio da fatura a ser enviada pela Cedente à Securitizadora;
- (b) pagamento dos Encargos Moratórios, caso aplicável, incluindo, mas não se limitando (i) às parcelas de Remuneração vencidas em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI; e (ii) eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridos e não pagos até a respectiva data de pagamento, em complemento ao valor a ser utilizado do Fundo de Reserva;
- (c) pagamento das Despesas, caso aplicável;
- (d) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;



- (e) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (f) pagamento das parcelas da Remuneração imediatamente vincendas;
- (g) pagamento das despesas de operação e manutenção dos Projeto (O&M) por meio da fatura a ser enviada pela Cedente à Securitizadora;
- (h) pagamento do arrendamento dos Imóveis;
- (i) pagamento das despesas de seguro dos Imóveis;
- (j) pagamento da Amortização, conforme disposto neste Termo de Securitização;
- (k) pagamento da Recompra Obrigatória; e
- (l) pagamento da Recompra Facultativa.

Caso, após o pagamento de todos os itens da cascata acima em determinado mês, restem recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (exceto aqueles valores constituídos a título de Fundo de Reservas e Despesas), os recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI da Classe Subordinada, a título de prêmio (“Prêmio de Subordinação”).

- (xx) Coobrigação da Emissora: Não há coobrigação da Emissora.
- (xxi) Coobrigação da Cedente: A Cedente será solidariamente responsável por todas as obrigações, principais, acessórias, moratórias e indenizatórias, assumidas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, inclusive em relação ao adimplemento integral dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas (“Coobrigação”).
- (xxii) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.
- (xxiii) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, quaisquer quantias não pagas quando devidas, incluindo quaisquer quantias devidamente contestadas e posteriormente determinadas como devidas, (i) acumularão juros sobre o montante não pago à alíquota igual a 1% (um por cento) ao mês, mais o IPCA e (ii) estarão sujeitos à multa de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor total em aberto (“Encargos Moratórios”).
- (xxiv) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
- (xxv) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido



disponibilizados pontualmente.

- (xxvi) **Classificação de Risco:** Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
- (xxvii) **Classificação dos CRI:** Para fins do “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA e nos termos do parágrafo 7º do artigo 6 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como corporativo, concentrado, infraestrutura e de locação.

Cláusula Quarta - Forma de Distribuição, Integralização e Destinação dos Recursos

4.1 Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI da Classe Sênior serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI da Classe Sênior liquidados financeiramente e os CRI da Classe Sênior custodiados eletronicamente na B3.

4.1.1. Não obstante o disposto na Cláusula 4.1 acima, os CRI da Classe Sênior poderão ser livremente negociados:

- (a) entre Investidores Qualificados; e
- (b) ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §§10 e 11, e artigo 4º do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60.

4.2 Forma de Distribuição dos CRI: A Oferta será conduzida pela Emissora, como distribuidora, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição.

4.2.1 Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Emissora realizará a Oferta de distribuição pública dos CRI da Classe Sênior de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja equitativo.

4.2.2 Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, será aceita a participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, a ser indicado por cada um dos Investidores Qualificados, até o percentual de 100% (cem por cento) de participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja apurado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI da Classe Sênior originalmente ofertada, será vedada a colocação dos CRI da Classe Sênior perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

4.2.3 Os CRI da Classe Sênior serão objeto de distribuição pública por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, o registro automaticamente dispensado de análise prévia pela



CVM.

4.2.4 As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) da B3; e (iii) da CVM. Adicionalmente, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”).

4.2.5 A Oferta a mercado é irrevogável, observado o disposto no Prospecto, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Cedente; e (ii) ocorrência de um evento de Resilição Voluntária ou Resilição Involuntária (conforme previstos no Contrato de Distribuição), e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Cedente ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A realização da Oferta está sujeita à verificação, pela Emissora, do atendimento e verificação das condições precedentes descritas no Contrato de Distribuição.

4.2.6 Após o início da Oferta, por meio da publicação do Anúncio de Início, foi permitido à Cedente e à Emissora dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto, da Lâmina da Oferta, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

4.2.7 Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a mercado, foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160.

4.2.8 Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI da Classe Sênior junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Emissora deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI da Classe Sênior sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

4.2.9 De acordo com o plano de distribuição descrito no Contrato de Distribuição, a Emissora realizará a distribuição da totalidade dos CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação, desde que cumpridas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. Os CRI da Classe Subordinada serão colocados de forma privada.

4.2.10 A presente Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, nos termos do Contrato de Distribuição, e cumpre aos requisitos para requerimento de registro automático



de distribuição nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM 160. A Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA nos termos do artigo 19 do “Código de Ofertas Públicas”, no prazo de até 7 (sete) dias contados da publicação do anúncio de encerramento da Oferta.

4.2.11 A Oferta será destinada a Investidores Qualificados, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

4.2.12 Não será realizado procedimento de *bookbuilding* para a colocação dos CRI. Os CRI da Classe Sênior serão ofertados aos investidores já com as respectivas condições econômicas e financeiras previamente definidas, incluindo, conforme aplicável, preço de emissão, taxa de remuneração, prazos, forma de amortização e demais características relevantes, as quais serão divulgadas nos materiais da oferta. Dessa forma, não haverá coleta de intenções de investimento para fins de formação de preço ou taxa, os quais não estarão sujeitos a alteração em função da demanda dos investidores.

4.3 *Declaração.* Para fins de atender o que prevê o item VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, segue como anexo ao presente Termo de Securitização a declaração emitida pela Emissora.

4.4 *Forma e Titularidade.* Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares de CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.5 *Preço de Integralização.* A integralização dos CRI será realizada pelos Investidores Qualificados em moeda corrente nacional, conforme previsto neste Termo de Securitização. Na primeira Data de Integralização, o preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário; e após a primeira integralização dos CRI, as demais integralizações corresponderão ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada de forma *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso.

4.6 *Ágio ou Deságio.* Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor Qualificado com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor Qualificado ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério da Emissora, como distribuidora, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela



ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pela Emissora, como distribuidora. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Emissora, sendo certo que o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI integralizados na mesma data.

4.7 Prazo Máximo de Colocação. O prazo de colocação dos CRI da Classe Sênior será de até 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

4.8 Integralização. Os CRI da Classe Sênior serão integralizados em cada data de integralização, em moeda corrente nacional, no ato de cada subscrição, pelo Preço de Integralização, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste Termo de Securitização.

4.8.1 Os CRI da Classe Subordinada serão registrados em nome dos titulares no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, para liquidação financeira dos eventos de pagamentos por meio da B3, sendo vedada a negociação no ambiente da B3.

4.9 Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para a aquisição dos Créditos Imobiliários, por meio do pagamento dos Preços de Cessão.

4.9.1 As Partes declaram que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

4.10 Formador de Mercado. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Securitizadora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. No entanto, a despeito da recomendação da Emissora, como distribuidora, não houve nem haverá a contratação de formador de mercado.

Cláusula Quinta - Atualização Monetária, Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI

5.1 Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

5.2 Remuneração dos CRI. A remuneração dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (*spread*) de 3,25% (três inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano para os CRI da Classe Sênior, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a data da primeira integralização dos CRI da respectiva classe (inclusive) ou última Data de Pagamento dos CRI da respectiva classe (inclusive), observado o Período de



Carência, até a próxima Data de Pagamento dos CRI da respectiva classe (exclusive) (“Remuneração dos CRI da Classe Sênior” ou, simplesmente, “Remuneração dos CRI”). A Remuneração dos CRI será paga nas datas previstas na tabela constante do **Anexo II** ao presente Termo de Securitização, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNb \times [Fator Juros - 1]$$

Sendo que:

J = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário dos CRI da Classe Sênior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*) calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = Fator DI \times Fator Spread$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Classe Sênior, ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Classe Sênior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Classe Sênior ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;

n = Número total de Taxas DI over utilizadas;

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:



$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

Spread = sobretaxa de 3,2500 ao ano para os CRI da Classe Senior, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão;

dup = É o número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Classe Sênior (inclusive) e a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Classe Sênior ou a data de cálculo (exclusive), sendo **dup** um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + DI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove)



casas decimais, com arredondamento; e

- (vi) para a aplicação de " DI_k " será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 6º (sexto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 16, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 12 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 são Dias Úteis).

5.2.1 A Remuneração dos CRI será paga nas datas previstas na tabela constante do **Anexo II** ao presente Termo de Securitização, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.3 *Amortização Programada dos CRI.* Ressalvados os pagamentos eventualmente efetuados em razão de Resgate Antecipado dos CRI, o pagamento do saldo (i) do Valor Nominal Unitário dos CRI da Classe Sênior ("Amortização dos CRI da Classe Sênior"); e (ii) do Valor Nominal Unitário dos CRI da Classe Subordinada ("Amortização dos CRI da Classe Subordinada") será realizado nas datas previstas no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.4 *Prêmio de Subordinação.* Os investidores dos CRI da Classe Subordinada farão jus ao Prêmio de Subordinação, que deverá ser apurado pela Securitizadora e pago em até 1 (um) Dia Útil após cada Data de Pagamento dos CRI da Classe Subordinada.

5.5 *Taxa Substitutiva.* Caso não haja divulgação da Taxa DI em qualquer hipótese, será aplicado o Índice Substituto. Caso inexistir Índice Substituto, será aplicado o IGPM, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.5.1 Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI, será convocada pela Securitizadora a Assembleia Especial de Investidores para a definição do novo índice, em comum acordo com a Cedente. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores nos termos desta Cláusula, a Emissora deverá resgatar os CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias: (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores; (ii) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Investidores, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento ou Incorporação dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, acrescido de quaisquer outras despesas, encargos ou multas devidos nos termos deste Termo de Securitização, sem a incidência de qualquer prêmio.

Cláusula Sexta - Resgate Antecipado dos CRI, Eventos de Execução das Garantias e



Recompra Facultativa

6.1 Resgate Antecipado. Os CRI serão objeto de resgate antecipado em sua totalidade (“Resgate Antecipado dos CRI”): (i) caso seja declarado o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento de Execução das Garantias previsto na Cláusula 6.3 e nos termos e prazos previstos neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão; (ii) em qualquer das hipóteses em que vier a ser realizada a Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (iii) nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI, caso não haja acordo para a definição do novo índice em Assembleia Especial de Investidores.

6.1.1 Caso seja verificada qualquer das hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, observadas as deliberações da Assembleia Especial de Investidores, conforme aplicável, será devido aos Titulares de CRI valor equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração e de eventuais prêmios devidos, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, deduzidas eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado, que deverá ser pago no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for declarado o Evento de Execução das Garantias, Recompra Facultativa ou extinção da Taxa DI, mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Cedente.

6.2 Amortização Extraordinária dos CRI. Os CRI serão objeto de amortização extraordinária, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, ou seu saldo (“Amortização Extraordinária dos CRI”) em qualquer das hipóteses em que vier a ser realizada a Recompra Facultativa de parte dos Créditos Imobiliários.

6.2.1 Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, observadas as deliberações da Assembleia Especial de Investidores, conforme aplicável, será devido aos Titulares de CRI valor equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração e de eventuais prêmios devidos, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, deduzidas eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado, que deverá ser pago no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da Recompra Facultativa parcial.

6.3 Eventos de Execução das Garantias. Observadas as disposições do Contrato de Cessão, incluindo a previsão de Coobrigação, a Emissora, ou terceiros pela Emissora indicados, poderão, conforme determinado pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos deste Termo de Securitização, declarar um Evento de Execução das Garantias e (i) exigir a Recompra Obrigatória, e/ou (ii) execução das Garantias, caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo (“Eventos de Execução das Garantias”).

6.3.1 Eventos de Execução Automática das Garantias. Constituem Eventos de Execução das



Garantias que acarretarão o vencimento automático das Obrigações Garantidas, quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um “Eventos de Execução Automática das Garantias”):

(i) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Contrato de Cessão, da Fiança, e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, em sua integralidade, incluindo seus eventuais aditamentos;

(ii) questionamento judicial do Contrato de Cessão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação dos Contratos de Garantia pelas pessoas a seguir, de forma individual ou combinada: (a) Cedente; (b) qualquer Controladora direta da Cedente; e/ou (c) qualquer controlada da Cedente; (d) qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Cedente; (e) qualquer sociedade ou veículo de investimento sob controle direto comum da Cedente; e/ou (f) qualquer administrador ou representante das seguintes pessoas: (i) Cedente; (ii) qualquer Controlada; (iii) qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Cedente e/ou dos Fiadores; e (iv) qualquer sociedade ou veículo de investimento sob controle comum da Cedente (“Partes Relacionadas”);

(iii) com relação a qualquer dos bens objeto dos Contratos de Garantia e/ou a qualquer dos direitos a este inerentes, conforme aplicável, rescisão, distrato, ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição (“Ônus”), em qualquer dos casos deste item, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor da Cedente e/ou de quaisquer de suas controladoras, exceto: (a) pelas Garantias; (b) pelas Alterações Permitidas (conforme definidas no Contrato de Cessão); ou (c) conforme permitido por outras disposições do Contrato de Cessão ou demais Documentos da Operação;

(iv) em relação à Cedente, e/ou aos Fiadores, conforme aplicável: (a) liquidação, dissolução ou extinção; (b) decretação de falência; (c) pedido de autofalência formulado por qualquer das entidades acima; (d) pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(v) a realização de mútuos, empréstimos, adiantamentos ou outras operações financeiras, não previstos no Contrato de Cessão, que tenham como resultado a transferência de recursos pela Cedente, na qualidade de credora, em favor de outras entidades legais ou pessoas físicas consideradas como partes a ela relacionadas exceto: para os fins (a) do previsto no Contrato de Cessão; (b) de pagamentos, a título de contraprestação por serviços já prestados; (c) de aquisição e/ou importação de ativos destinados aos Projetos e/ou pela Controladora (conforme definidos no Contrato de Cessão); e/ou

(vi) caso, em até 90 (noventa) dias a contar da integralização dos recursos, não ocorrer a



alienação das quotas de emissão da Cedente, nos termos do “*Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças*” celebrado pela Cedente em 15 de janeiro de 2026, conforme alterado (“SPA”).

6.3.2 Eventos de Execução Não Automática das Garantias. Constituem Eventos de Execução das Garantias que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, quaisquer dos eventos previstos em lei e/ou quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um “Eventos de Execução Não Automática das Garantias”, quando em conjunto com os Eventos de Execução Automática das Garantias, “Eventos de Execução das Garantias”):

(i) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Contrato de Cessão, da Fiança, dos Contratos de Garantia, em qualquer de suas disposições, incluindo seus eventuais aditamentos;

(ii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão, dos Contratos de Garantia e/ou dos Contratos BTL, conforme aplicável, incluindo, sem qualquer limitação, todos os seus direitos e obrigações, sem prévia aprovação da Cessionária. Não constituem hipóteses de Eventos de Execução Não Automática das Garantias a promessa de cessão ou transferência a terceiros cuja eficácia esteja expressamente condicionada à prévia quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão, dos Contratos de Garantia e/ou dos Contratos BTL, conforme aplicável, hipótese em que a cessão ou transferência somente produziria efeitos após tal quitação;

(iii) vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, assumida pela Cedente e/ou Fiadores e/ou pela Controladora e demais empresas do seu grupo econômico, que possuam valores individuais ou agregados superiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, incluindo-se obrigações que derivem da condição de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), em especial, sem limitação, aquelas obrigações oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, locais ou internacionais, exceto (a) eventual vencimento antecipado da Dívida Existente em razão da estruturação da presente Emissão; e/ou (b) a 8ª emissão de notas comerciais, em série única, com garantia fidejussória e real, de colocação privada, da Trinity Energias Renováveis S.A., na qual João figurou como avalista, atualmente objeto de discussão judicial no âmbito do processo nº 4020193-51.2026.8.26.0100, em trâmite perante a 45ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, movido por Daniele Múltiplo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios em face de Trinity Energias Renováveis S.A. e João;

(iv) na hipótese de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas e desde que, cumulativamente: (a) a Cedente tenha sido notificada pela Securitizadora para aportar recursos necessários ao pagamento das Despesas em aberto e a Cedente não tenha realizado referido aporte no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis; e (b) tenha sido convocada uma

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD.IV>.





Assembleia Especial de Investidores para deliberação sobre o aporte de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas em aberto e os Titulares de CRI decidam não aportar recursos para tanto ou, tendo deliberado por aportar, não o façam, ou tal Assembleia Especial de Investidores não tenha sido instalada por qualquer motivo;

(v) com exceção ao endividamento representado pelo Contrato de Cessão e por contratos de arrendamento de longo prazo, a contratação, pela Cedente, de empréstimos, emissão de títulos de dívida ou outras formas de endividamento (de qualquer natureza), no mercado local ou internacional, sem o prévio e expresso consentimento da Cessionária;

(vi) a distribuição de dividendos pela Cedente;

(vii) inadimplemento, pela Cedente e pelos Fiadores, conforme aplicável, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, relativa à Emissão prevista no Contrato de Cessão e/ou nos Contratos de Garantia na respectiva data de pagamento ou prazo para pagamento previstos no Contrato de Cessão e/ou nos Contratos de Garantia não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

(viii) descumprimento, pela Cedente, da obrigação de aporte de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais Despesas necessárias à salvaguarda dos interesses da Cessionária e dos Titulares de CRI, caso os Titulares de CRI deliberem pelo não aporte de recursos próprios para tanto, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que a obrigação era devida;

(ix) não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura, às obrigações de recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, nos termos aqui previstos;

(x) inadimplemento, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária no Contrato de Cessão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado, por meio de esclarecimento aceitável à Cessionária ou comprovação de sua regularização, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

(xi) decisão judicial final de 1ª instância relacionada aos Contratos BTL que cause qualquer Efeito Adverso Relevante, pelas pessoas a seguir, de forma individual ou combinada: (a) Cedente; (b) Fiadores; (c) qualquer controlada da Cedente e/ou da Controladora; (d) qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Cedente; (e) qualquer sociedade ou veículo de investimento sob controle direto comum da Cedente e/ou da Controladora; e (f) quaisquer Partes Relacionadas e respectivos sócios;



(xii) qualquer dos eventos a seguir em relação à Cedente: (a) cisão, fusão, incorporação; (b) qualquer outra forma de reorganização societária; e/ou (c) qualquer combinação de negócios, ficando permitida a reorganização societária da Cedente mediante: (1) transformação da Cedente de sociedade de responsabilidade limitada para sociedade por ações de capital fechado (“Transformação Societária da Cedente”); (2) alteração de seu objeto social para a inclusão de atividades imobiliárias; e (3) alienação das quotas ou ações de emissão da Cedente para o Fundo, nos termos do SPA (“Reorganização Societária Permitida”); ou ainda (4) se previamente autorizado pela Cessionária, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores;

(xiii) questionamento judicial do Contrato de Cessão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, por qualquer pessoa não mencionada no inciso (xi) acima e na Cláusula 8.1.1. (ii) acima, desde que tenha legitimidade ativa para tanto e tal questionamento não seja afastado, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data em que a Cedente e/ou os Fiadores tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial;

(xiv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Cedente e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, no Contrato de Cessão, nos Contratos de Garantia e/ou nos demais Documentos da Operação é incorreta ou omissa em qualquer aspecto relevante;

(xv) inadimplemento, não sanado no prazo de 10 (dez) dias corridos, de qualquer dívida ou obrigação assumida pela Cedente e/ou pelos Fiadores e/ou pela Controladora, desde que em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, incluindo-se obrigações que derivem da condição de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), em especial, sem limitação, aquelas obrigações oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, locais ou internacionais, exceto inadimplemento no âmbito da 8ª emissão de notas comerciais, em série única, com garantia fidejussória e real, de colocação privada, da Trinity Energias Renováveis S.A., na qual João figurou como avalista, atualmente objeto de discussão judicial no âmbito do processo nº 4020193-51.2026.8.26.0100, em trâmite perante a 45ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, movido por Daniele Múltiplo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios em face de Trinity Energias Renováveis S.A. e João;

(xvi) protesto de títulos contra a Cedente e/ou Fiadores e/ou Controladora, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas um ou de diversos títulos;

(xvii) qualquer descumprimento de decisão em grau de jurisdição e/ou de qualquer decisão arbitral, contra a Cedente, e/ou os Fiadores e/ou a Controladora, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas uma ou de diversas decisões;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/QLVHV-29B86-2JHPV-THDJ>.





(xviii) decisão judicial desfavorável, em 1ª (primeira) instância, de desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos em relação à Cedente, e/ou aos Fiadores e/ou à Controladora, em decisão final, transitada em julgado, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), seja no âmbito de apenas um ou de diversos eventos;

(xix) constituição de qualquer Ônus sobre ativo(s) da Cedente, exceto pelas Garantias e pelos Contratos BTL;

(xx) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência ou disposição, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativo(s), pela Cedente, exceto: (a) cuja contrapartida seja imediata e integralmente utilizada para a Recompra Obrigatória, conforme permitido nos termos do Contrato de Cessão; (b) pelos Fiadores a Cedente, a preço de custo, de ativos imobilizados destinados aos Projetos que tenham sido adquiridos e/ou importados pela Controladora; (c) no âmbito de uma Reorganização Societária Permitida; e/ou (d) se previamente aprovada pela Cessionária, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores;

(xxi) atuação, pela Cedente e/ou por qualquer Parte Relacionada, em desconformidade com as normas que lhes são aplicáveis que versam sobre Leis Anticorrupção ou legislação ambiental, trabalhista, inclusive, ao não incentivo à prostituição e previdenciária vigente aplicável aos Projetos, incluindo, sem limitação, a Política Nacional de Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, as Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive quanto ao trabalho ilegal, análogo ao de escravo e/ou infantil, bem como normas correlatas, emanadas nas esferas federal, estadual e/ou municipal (“Legislação Socioambiental”);

(xxii) se as Garantias (incluindo os Recebíveis) tornarem-se ineficazes, inexequíveis ou inválidas, de acordo com os termos e as condições previstos nos Documentos da Operação e não forem substituídas ou complementadas quando solicitado pela Cessionária no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento pela Cedente de notificação por escrito nesse sentido, enviada pela Cessionária;

(xxiii) sequestro, expropriação, desapropriação ou de qualquer modo alienação compulsória, da propriedade e/ou posse direta ou indireta da totalidade ou parte relevante dos ativos da Cedente relacionados aos Projetos;

(xxiv) seja proferida decisão de autoridade administrativa ou judicial com exigibilidade imediata que impeça a conclusão, a continuidade ou a execução dos Projetos ou a operação da Cedente, exceto em caso de obtenção de efeito suspensivo pela Cedente acerca da referida decisão, dentro do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis;



(xxv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Cedente e/ou Fiadores, conforme o caso, no Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação de que são partes é falsa;

(xxvi) não utilização, pela Cedente, da totalidade dos Créditos Imobiliários conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos;

(xxvii) exceto se previamente autorizado pela Cessionária, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, alteração da composição acionária da Cedente, exceto: (a) se entre os titulares do controle, direto ou indireto, da Controladora; (b) caso não ocorra modificação do controle da sociedade em questão pela Controladora; ou (c) caso ocorra a transferência das ações da Cedente para o Fundo no âmbito da Reorganização Societária Permitida;

(xxviii) não utilização, pela Cedente, dos recursos obtidos com a Emissão estritamente nos termos do Contrato de Cessão; e

(xxix) com relação aos Contratos BTL: (a) sua extinção, rescisão ou qualquer forma de seu término antecipado, exceto se, no caso de extinção de algum dos Contratos BTL, houver a apresentação, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da aprovação dos Titulares de CRI, de um novo contrato de locação equivalente, mediante aprovação dos Titulares de CRI; ou (b) sua alteração, exceto: (1) para renovação nas mesmas condições dos Contratos BTL; ou (2) Alterações Permitidas; destruição ou deterioração total ou parcial dos Projetos que torne inviável sua implementação ou sua continuidade.

6.3.3 Na ocorrência de um Evento de Execução Não Automática das Garantias, a Emissora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Especial de Investidores, motivo pelo qual a Emissora deverá realizar a respectiva convocação, no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da ciência da Emissora da ocorrência de qualquer de tais eventos, sendo certo que a Assembleia Especial de Investidores que determinará a decisão da Emissora sobre a decretação, ou não do vencimento antecipado dos CRI e, consequentemente, determinará a decisão da Emissora sobre a decretação, ou não, de um Evento de Execução das Garantias, em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

6.3.4 Caso a Assembleia Especial de Investidores convocada em decorrência de um Evento de Execução Não Automática das Garantias, conforme descrito na Cláusula 6.3.3 acima (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não seja aprovada pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, a (a) exigência da Recompra Obrigatória; e nem (b) a execução das Garantias, não haverá (a) a exigência da Recompra Obrigatória; e nem (b) a execução das Garantias. Na hipótese de instalação e deliberação favorável à não (i) exigência da Recompra Obrigatória; e nem (ii) execução das Garantias, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Investidores



consignando a não ocorrência de um Evento de Execução das Garantias.

6.3.5 Os valores mencionados nas Cláusulas 6.3.1 e 6.3.2 acima, para fins da configuração dos Eventos de Execução das Garantias serão reajustados ou corrigidos, mensalmente, pela variação acumulada da Taxa DI, desde a primeira Data de Integralização.

6.3.6 Observado o disposto nas Cláusulas acima, em caso de decretação da ocorrência de um Evento de Execução Não Automática das Garantias, a Emissora exigirá da Cedente (a) a Recompra Obrigatória; ou (b) a execução das Garantias, conforme deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores.

6.3.7 Caso a Emissora, tendo recebido os devidos pagamentos pela Cedente em razão da Recompra Obrigatória, não realize o Resgate Antecipado dos CRI no prazo e forma estipulados previstos neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI adotará os procedimentos de liquidação do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

6.3.8 O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3 e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

6.3.9 A Cedente, por si ou por terceiros contratados, obrigou-se, nos termos do Contrato de Cessão, a prestar, quando solicitada, à Emissora e ao Agente Fiduciário, as informações necessárias ao acompanhamento dos referidos eventos.

6.4 *Recompra Facultativa.* A Cedente poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar a recompra facultativa total ou parcial dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI ("Recompra Facultativa"), mediante o pagamento à Emissora do montante calculado na forma aqui prevista.

6.4.1 Por ocasião da Recompra Facultativa, o valor devido pela Cedente será equivalente ao Valor Nominal dos CRI, acrescido da Remuneração e de encargos devidos e não pagos até a data da Recompra Facultativa.

6.4.2 A Recompra Facultativa será realizada por meio do envio de notificação à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário (através do endereço eletrônico: agentefiduciario@vortex.com.br e gestao@habitasec.com.br) ("Notificação de Recompra Facultativa"), com no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de pagamento da Recompra Facultativa, formalizando a liquidação antecipada dos CRI.

6.4.3 A Emissora se obriga desde já a utilizar todos os recursos decorrentes do pagamento do Valor de Recompra Facultativa para realizar o resgate dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.



6.4.4 Uma vez exercida a Recompra Facultativa, e devidamente pago o respectivo Valor de Recompra Facultativa, a Cedente sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Emissora em relação aos Créditos Imobiliários, passando a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado do Locatário, observado que a Cedente somente poderá adotar as medidas administrativas e/ou judiciais pertinentes contra o Locatário para a satisfação de seu crédito após a liquidação integral do saldo devedor dos CRI.

6.4.5 Caso o Valor de Recompra Facultativa não seja pago no prazo pactuado na Cláusula 6.4.2 acima, incidirão sobre o valor em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, os encargos que constam na Cláusula 10 abaixo, bem como honorários advocatícios e outras eventuais despesas decorrentes do atraso no pagamento, sendo certo que a Emissora, às exclusivas expensas da Cedente, poderá promover todas as medidas necessárias para o pagamento do Valor de Recompra Facultativa pela Cedente.

6.4.6 Na hipótese descrita na 6.5 abaixo, caso o Valor de Recompra Facultativa não seja pago no prazo aqui pactuado, poderá a Emissora, sem prejuízo das demais medidas cabíveis, utilizar os recursos decorrentes do pagamento, pelo Locatário, dos Créditos Imobiliários não pagos pela Cedente na amortização e/ou liquidação dos CRI.

6.4.7 A Cedente, por si ou por terceiros contratados, obriga-se a prestar, quando solicitada, à Emissora e ao Agente Fiduciário, as informações necessárias ao acompanhamento dos referidos eventos.

6.5 Recompra Obrigatória: Na hipótese de ocorrência (i) de quaisquer dos Eventos de Execução de Garantias listados acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia, nos termos deste Termo de Securitização, poderão exigir que a Cedente realize a recompra total dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; e/ou (ii) do descumprimento do ICSD Mínimo, os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado deverão ser utilizados para a recompra dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, até o reenquadramento do ICSD Mínimo ("Recompra Obrigatória").

6.5.1 Na hipótese de Recompra Obrigatória em decorrência da decretação de um Evento de Execução de Garantias e/ou do descumprimento do ICSD Mínimo, a Cedente deverá realizar o pagamento à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for declarado o Evento de Execução das Garantias, mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Cedente, do montante equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração e eventuais prêmios devidos, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, deduzidas eventuais despesas do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização.

Cláusula Sétima - Declarações e Obrigações da Securitizadora



7.1 Declarações da Securitizadora. A Securitizadora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- (c) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (e) (i) possui registro atualizado junto à CVM, (ii) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (ii) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;
- (f) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representa;
- (g) não é de seu conhecimento a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar este Termo de Securitização;
- (h) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Cedente ou a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i) desconhece a existência de (i) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (j) não foi citada, notificada ou oficiada a respeito de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (k) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (i) não infringem o estatuto social da Securitizadora; (ii) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (iii) não resultarão em (x) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos



- esteja sujeito; ou (y) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (iv) não resultarão na criação de qualquer ônus; (v) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (vi) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos;
- (l) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, e está adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente
 - (m) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
 - (n) possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;
 - (o) cumpre, e faz com que suas controladoras, controladas e coligadas, bem como seus respectivos administradores e empregados agindo em seu nome, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (i) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; (ii) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção; (iii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (iv) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Securitizadora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (v) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; (vi) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo de Securitização; e (vii) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro



- Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;
- (p) não existem, nesta data, contra a Securitizadora, violação ou condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
 - (q) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
 - (r) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicáveis;
 - (s) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Securitizadora aos seus auditores independentes;
 - (t) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco solicitou autofalência ou está em processo de reestruturação ou recuperação judicial e/ou extrajudicial;
 - (u) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
 - (v) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
 - (w) verificou a existência e a validade as Garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição, formalização e manutenção;
 - (x) assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
 - (y) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
 - (z) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
 - (aa) adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre do lastro representado pelas CCI, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;
 - (bb) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
 - (cc) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
 - (dd) os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, as CCI não serão em qualquer hipótese objeto de negociação ou transferência.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-29B86-2JHPV-THD.V>.





7.1.1 A Securitizadora se obriga a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do Sistema Fundos.Net.

7.1.2 A Securitizadora se obriga a enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, as informações periódicas na forma do art. 47 da Resolução CVM 60.

7.1.3 A Securitizadora se obriga desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 15 (quinze) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mencionado relatório. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.1.4 A Securitizadora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias do encerramento do exercício social, uma cópia de suas Demonstrações Financeiras devidamente auditadas.

Cláusula Oitava - Garantias

8.1 *Garantias.* A Operação conta e contará com as seguintes Garantias descritas nesta Cláusula Oitava, nos termos previstos nos respectivos Documentos da Operação, inclusive neste Termo de Securitização.

8.2 *Regime Fiduciário.* A Securitizadora institui, neste Termo de Securitização, regime fiduciário, com a constituição do Patrimônio Separado, destinado exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados. Integram o referido Patrimônio Separado (i) os Créditos Imobiliários originados dos Contratos BTL e representados pelas CCI, incluindo seus acessórios; (ii) os recursos que compõem os Fundos; (iii) as Garantias que venham a ser constituídas no âmbito da presente Operação; (iv) a Conta do Patrimônio Separado e todo e qualquer bem e direito que integre referida conta.

8.3 *Fiança.* Os Fiadores, no termo do Contrato de Cessão, e nos termos do Código Civil constituíram-se, de forma irrevogável e irretroatável, como fiadores e principais pagadores de todas as Obrigações Garantidas, de forma solidária com a Cedente e entre si.

8.4 *Alienação Fiduciária DRS:* O fiel, correto, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pela alienação fiduciária da totalidade dos direitos reais de superfície dos Imóveis, de titularidade da Cedente.



8.4.1 Os Instrumentos de Alienação Fiduciária DRS e seus eventuais respectivos aditamentos deverão ser prenotado nos respectivos RGIs em até 3 (três) Dias Úteis contados de sua celebração e registrados no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão, prazo este prorrogável por igual período exclusivamente em caso de exigências formuladas pelos RGIs ou de demora não imputável à Cedente, desde que esta atue de forma diligente para o cumprimento das providências necessárias.

8.4.2 Após o respectivo registro, a Cedente deverá encaminhar os Instrumentos de Alienação Fiduciária DRS e seus respectivos aditamentos à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, contados da data do registro.

8.4.3 A Alienação Fiduciária DRS será outorgada em condição superveniente às garantias da Dívida Existente, conforme detalhado no respectivo Instrumento de Alienação Fiduciária DRS.

8.5 *Alienação Fiduciária de Quotas:* O fiel, correto, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pela Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.5.1 O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus respectivos aditamentos deverão ser protocolados no Cartório de RTD em até 3 (três) Dias Úteis contados de sua celebração e registrados no prazo de até 15 (quinze) dias, prazo este prorrogável por igual período exclusivamente em caso de exigências formuladas pelo Cartório de RTD ou de demora não imputável à Cedente, desde que esta atue de forma diligente para o cumprimento das providências necessárias.

8.5.2 Adicionalmente, o contrato social da Cedente com a formalização da Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser formalizado até a Transformação Societária da Cedente.

8.5.3 Após o respectivo registro, a Cedente deverá encaminhar o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus respectivos aditamentos à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, contados da data do registro.

8.5.4 Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em até 30 (trinta) dias contados da Transformação Societária da Cedente: (i) a Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser convertida em alienação fiduciária de ações, por meio da celebração de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos ali previstos (“Alienação Fiduciária de Ações”); e (ii) o Livro de Registro de Ações Nominativas da Cedente deverá ser aberto, já constando a anotação do respectivo ônus da Alienação Fiduciária de Ações, assegurando a continuidade, validade, eficácia e oponibilidade perante terceiros.

8.5.5 No âmbito de eventual Reorganização Societária Permitida, fica desde já permitida a alteração da titularidade da acionista fiduciante no âmbito da Alienação Fiduciária de Ações para o Fundo, desde que a totalidade das ações de emissão da Cedente permaneça, a todo tempo e



sem solução de continuidade, vinculada à Alienação Fiduciária de Quotas ou à Alienação Fiduciária de Ações, conforme o caso.

8.5.6 A Alienação Fiduciária de Quotas será outorgada em condição superveniente às garantias da Dívida Existente, conforme detalhado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.6 Seguros dos Projetos: Os seguros a serem contratados para os Projetos são:

8.6.1 Seguros a serem contratados e/ou renovados, conforme o caso, pela Cedente, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da celebração do Contrato de Cessão, incluindo as seguintes modalidades (“Seguros Operacionais”):

(a) Seguro Patrimonial (Usinas e Maquinários/Equipamentos): Apólice de seguro com cobertura patrimonial integral das usinas construídas e de seus equipamentos/maquinários, englobando, ao menos, os seguintes riscos: (i) danos decorrentes de fatores externos e da natureza, incluindo, mas não se limitando, aos eventos de incêndio, raios, inundações, alagamento, explosões, vendavais, granizo e outras eventuais convulsões da natureza; (ii) danos decorrentes de roubo e furto qualificado das máquinas e equipamentos segurados; e (iii) danos elétricos que sejam provocados por eletricidade gerada artificialmente;

(b) Seguro de Responsabilidade Civil: Apólice de seguro incluindo: (i) cobertura de responsabilidade civil geral, oriunda de danos materiais ou corporais causados à terceiros por acidentes envolvendo equipamentos/maquinários segurados e/ou à operação das usinas; e (ii) cobertura para acidentes diretamente relacionados com a manutenção das usinas no respectivo Imóvel; e

(c) Seguro de Vida e Acidentes Pessoais e/ou Morte por qualquer causa: garante ao beneficiário e/ou herdeiros legais, o pagamento do valor contratado no caso de morte por doença, velhice ou acidente.

8.6.2 As apólices dos seguros tratadas na Cláusula 8.6.1 acima deverão estar vigentes em até 30 (trinta) Dias Úteis contados desta data, sendo renovadas até o término da Operação ou ainda, até o término dos Contratos BTL, o que ocorrer depois, tendo cobertura indenizável (i) em montante equivalente ao valor integral dos equipamentos utilizados na construção das usinas (na hipótese de Seguro Patrimonial (Usinas e Maquinários/Equipamentos); e (ii) em valor compatível com as atividades exercidas no local (na hipótese de Seguro de Responsabilidade Civil), sendo emitidas pelas Seguradoras, a ser contratada pela Cedente em benefício da Emissora (“Seguradora”).

8.6.3 A Securitizadora obriga-se a enviar uma cópia das apólices dos seguros ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias da formalização de cada uma das apólices.



8.6.4 Em caso de sinistro parcial e consequente pagamento de indenização pela Seguradora em valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), deverá a Securitizadora convocar Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberar sobre a destinação de tais recursos para a Recompra Obrigatória. Caso a indenização seja: (i) em valor igual ou inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e/ou (ii) a título de reembolso de custos previamente arcados pela Cedente, a totalidade da indenização deverá ser paga pela Seguradora diretamente para a Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora poderá transferir os valores até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) para conta da Cedente, sem necessidade de convocação da Assembleia Especial de Investidores. Caso a indenização a ser paga pela Seguradora seja superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a Securitizadora deverá: (i) transferir 50% (cinquenta por cento) do valor para conta da Cedente; e (ii) convocar Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberar sobre a destinação dos recursos remanescentes.

8.6.5 O sinistro total ou parcial, que torne inviável a continuidade dos Projetos, configura Evento de Execução das Garantias, devendo a Securitizadora direcionar os recursos decorrentes da respectiva indenização disponibilizada pela Seguradora para a Recompra Obrigatória. Sem prejuízo, a Cedente permanecerá obrigada, nos termos dos Documentos da Operação, com relação a eventual saldo das Obrigações Garantidas, inclusive caso a Seguradora, sob o fundamento de que a ocupação do Imóvel em questão estava irregular, de que não foram observadas as condições da apólice, ou de que não foi observada a regulamentação municipal, estadual e/ou federal imposta ao Imóvel, conforme o caso, não pagar a indenização esperada à Securitizadora.

8.7 *Fundo de Reservas:* A Emissora constituirá, no âmbito da Operação, o Fundo de Reserva, no Valor do Fundo de Reserva, utilizado somente caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários não sejam suficientes para o cumprimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos até a quitação integral Obrigações Garantidas, inclusive para recomposição do Fundo de Despesas. A constituição do Fundo de Reserva será feita por meio de desconto proporcional sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI, observado o cumprimento das Condições Precedentes, conforme aplicáveis, até o atingir o montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

8.7.1 Os recursos depositados no Fundo de Reserva e no Fundo de Despesas poderão ser aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Reserva e no Fundo de Despesas, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Cedente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comprovação da quitação.

8.7.2 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, mediante envio dos documentos comprobatórios pela Securitizadora à Cedente, e aos Fiadores neste sentido, caso os recursos a serem aplicados na Ordem de Prioridade de Pagamentos não sejam suficientes para recomposição, a Cedente ou os



Fiadores deverão recompor o Valor do Fundo de Reserva no prazo de 10 (dez) Dias úteis contados do recebimento do pedido de recomposição pela Securitizadora, nos termos acima, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

8.8 Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, no âmbito da Operação e na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas, sendo certo que até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, o Fundo de Despesas deverá ser, a todo momento, equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, para fazer frente ao pagamento das despesas indicadas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação que sejam de responsabilidade da Cedente e dos Fiadores durante a Operação até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

8.8.1 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante envio dos documentos comprobatórios pela Securitizadora à Cedente e aos Fiadores neste sentido, e caso os recursos a serem aplicados na Ordem de Prioridade de Pagamentos não sejam suficientes para recomposição, a Cedente e/ou os Fiadores deverão recompor o Fundo de Despesas no montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do pedido de recomposição pela Securitizadora, nos termos acima, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

8.8.2 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas indicadas no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação que sejam de responsabilidade da Cedente, os débitos em atraso ficarão sujeitos, mediante notificação prévia e não regularização no prazo de 5 (cinco) dias, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“**IPCA**”), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IBGE**”), calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

8.8.3 Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Cedente.

8.8.4 Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e de quaisquer despesas devidas no âmbito da Operação de Securitização, existir qualquer valor remanescente do Fundo de Despesas, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Cedente ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Cedente ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.



8.8.5 O Patrimônio Separado, caso a Cedente não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

8.8.6 Caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares de CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado fundo de garantia, para os objetivos de outro fundo de garantia e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas pela Cedente e/ou Fiadores nos Documentos da Operação.

Cláusula Nona - Autorização para a Realização da Operação

9.1 A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o artigo 20, parágrafo terceiro, do Estatuto Social da Emissora.

Cláusula Dez - Ordem de Prioridade de Pagamentos

10.1 *Ordem de Prioridade de Pagamentos.* Os recursos recebidos pela Securitizadora em decorrência dos Créditos Imobiliários, de liquidação antecipada, bem como de excussão das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o pagamento do item anterior:

- (a) pagamento da demanda contratada dos Projetos junto às concessionárias por meio da fatura a ser enviada pela Cedente à Securitizadora;
- (b) pagamento dos Encargo Moratórios, caso aplicável, incluindo, mas não se limitando (i) às parcelas de Remuneração vencidas em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI; e (ii) eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridos e não pagos até a respectiva data de pagamento, em complemento ao valor a ser utilizado do Fundo de Reserva;



- (c) pagamento das Despesas, caso aplicável;
- (d) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (e) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (f) pagamento das parcelas da Remuneração imediatamente vincendas;
- (g) pagamento das despesas de operação e manutenção dos Projeto (O&M) por meio da fatura a ser enviada pela Cedente à Securitizadora;
- (h) pagamento do arrendamento dos Imóveis;
- (i) pagamento das despesas de seguro dos Imóveis;
- (j) pagamento da Amortização, conforme disposto neste Termo de Securitização;
- (k) pagamento da Recompra Obrigatória; e
- (l) pagamento da Recompra Facultativa.

Cláusula Onze - Regime Fiduciário e Patrimônio Separado

11.1 Regime Fiduciário. Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários (e todos os seus acessórios, inclusive suas garantias) vinculados ao presente Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, o lastro necessário para a emissão dos CRI.

11.1.1 O presente Termo de Securitização deverá ser registrado na B3, nos termos do §1º, do artigo 26, da Lei 14.430.

11.1.2 Os Créditos Imobiliários e todos os seus acessórios e as CCI que os representam, inclusive suas garantias, sob Regime Fiduciário, vinculados ao presente Termo de Securitização, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até que se complete a amortização final dos CRI.

11.1.3 Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, as CCI e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.1.4 A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências



necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamentos das parcelas de amortização do principal, juros remuneratórios e demais encargos acessórios.

11.2 Insuficiência dos bens do Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Securitizadora não será responsabilizada por eventual insuficiência do Patrimônio Separado e somente responderá, com seu patrimônio, por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por comprovada negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único da Lei 14.430.

11.2.1 Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, a Securitizadora, deverá convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.2.2 Nas hipóteses descritas nos itens 11.2 e 11.2.1 acima, a Assembleia Especial de Investidores estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

11.3 Aplicações Financeiras Permitidas. Todos os recursos geridos pela Securitizadora em razão da emissão dos CRI serão mantidos na Conta Centralizadora.

11.3.1 Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos.

11.3.2 Durante o período em que permanecerem aplicados os recursos do Fundo de Reserva e Despesa, diante da titularidade de tais aplicações, pela Securitizadora, fica certo e ajustado que a esta competirá o aproveitamento de eventuais créditos decorrentes de retenção de impostos efetuada em tais aplicações financeiras.

11.3.3 A Securitizadora, e/ou seus respectivos diretores, empregados ou agentes não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos acima mencionados, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.



11.4 Exercício social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término o dia 31 de dezembro de cada ano.

11.5 A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 11.2.2 deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, e será instalada com a presença de qualquer número de Titulares de CRI.

11.6 Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430.

Cláusula Doze - Agente Fiduciário

12.1 Nomeação. A Securitizadora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, para desempenhar esta função na Emissão. O Agente Fiduciário neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Securitizadora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

12.2 Declarações do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) não tem qualquer impedimento legal, para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta do Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (f) não se encontra em nenhuma situação de conflito de interesses;
- (g) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste Termo de Securitização os contratos formalizadores das Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes, respectivamente. Adicionalmente, (i) com base nos valores convencionados pelas partes contratantes nas Garantias, estas poderão ser



suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; e (ii) desde que observado periodicamente o ICSD Mínimo, as Garantias poderão ser suficientes, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- (h) não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções; e
- (i) na presente data atua como Agente Fiduciário nas emissões de títulos ou valores mobiliários descritas no **Anexo VI** deste Termo.

12.2.1 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição, ou ainda, enquanto estiver atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

12.3 *Nomeação do Agente Fiduciário.* São obrigações do Agente Fiduciário:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os



Titulares de CRI, em seu relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- (h) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do patrimônio separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (j) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (k) intimar, conforme o caso, a Securitizadora e eventual garantidor ou coobrigado a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (l) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor e/ou Fiadores, conforme o caso;
- (n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (o) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- (p) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (q) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto à Securitizadora e ao Escriturador;
- (r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente aquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (s) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Securitizadora ou pela



Cedente de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização ou em outros Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora e/ou Cedente indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis após a sua ciência a respeito do inadimplemento.

12.3.1 Anualmente, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, o Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, nos moldes da Resolução CVM 17.

12.4 Remuneração do Agente Fiduciário. serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

12.4.1 Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Cedente a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

12.4.2 Em caso de inadimplemento, pela Cedente, ou de reestruturação das condições da operação, aditamento dos documentos da operação, ou quaisquer assembleias de qualquer natureza, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”.

12.4.3 As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.



12.4.4 As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.4.5 As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a VÓRTX CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 09.645.906/0001-38).

12.4.6 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

12.4.7 A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

12.4.8 Adicionalmente, a Cedente e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Cedente, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Cedente. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e pela Cedente.

12.4.9 Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Cedente e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.4.10 O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Cedente, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.



12.4.11 O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Cedente ou pelos investidores, conforme o caso.

12.5 Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante a deliberação da Assembleia Especial de Investidores, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A assembleia especial de investidores se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomada pela maioria de votos presentes.

12.5.1 A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos valores mobiliários que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos títulos em circulação da respectiva emissão ou série.

12.5.2 Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.5 acima, caberá à Securitizadora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.6 Destituição do Agente Fiduciário. Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (a) pelo voto de dois terços dos Titulares de CRI; ou
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

12.6.1 O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.6.2 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

12.6.3 A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

12.6.4 O substituto do Agente Fiduciário receberá uma remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei, que não poderá ser superior à



remuneração do Agente Fiduciário conforme estabelecida nesta Cláusula.

Cláusula Treze - Liquidação do Patrimônio Separado

13.1 *Liquidação do Patrimônio Separado por insolvência da Securitizadora.* Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora ou inadimplemento ou mora, pela Emissora, conforme indicado por decisão judicial transitada em julgado, ou descumprimento de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização por culpa exclusiva da Emissora e caso os recursos tenham sido recepcionados, em montante suficiente, no prazo estipulado nos Documentos da Operação, ocasionando tempo hábil para a Emissora arcar com as referidas obrigações pecuniárias; em qualquer caso não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial de Investidores venha a deliberar sobre tal liquidação.

13.1.1 Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração pelo Agente Fiduciário do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores.

13.1.2 A Assembleia Especial de Investidores referida no item anterior deverá deliberar sobre uma das seguintes opções referentes ao Patrimônio Separado:

- (a) liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (b) transferência do Patrimônio Separado para uma outra companhia securitizadora de créditos imobiliários.

13.1.3 A Assembleia Especial de Investidores referida nos itens 13.1.1 e 13.1.2 acima deverá ser convocada com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes, observado o disposto na Cláusula 14.6.2, em Assembleia Especial de Investidores convocada para tal fim. A deliberação pela transferência do Patrimônio Separado para uma outra companhia securitizadora de créditos imobiliários deverá ser tomada pelos Titulares de CRI em Circulação que representem até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

13.1.4 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante



dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir em dação os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

Cláusula Quatorze - Assembleia Especial de Investidores

14.1 Assembleia Especial de Investidores. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, a serem celebradas em conjunto.

14.1.1 A Assembleia computará em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação definidos neste Termo de Securitização.

14.2 Convocação. A assembleia poderá ser convocada pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou, ainda, pela CVM.

14.2.1 Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias.

14.3 Edital de Convocação. Mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

14.3.1 Não se instalando a Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação, será publicado novo edital, de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias da realização da nova assembleia.

14.3.2 Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores (<https://habitasec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º, do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, e conforme parágrafo 3º do artigo 24 da Lei 14.430.

14.3.3 As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial



de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.3.4 As publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI conforme previsto na Resolução CVM 60, bem como encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.4 *Instalação.* A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares de CRI.

14.5 *Presidência.* A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais, àquele que for designado pela CVM ou à Securitizadora.

14.6 *Local.* A Assembleia Especial de Investidores realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

14.6.1 O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais de Investidores e prestar as informações que lhe forem solicitadas.

14.6.2 A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Securitizadora ou quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas seja relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7 *Quórum geral.* Salvo quando disposto de outra forma no presente Termo de Securitização ou na lei, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes na referida Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto nos itens abaixo.

14.7.1 Observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e na Cláusula 14.7.2, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI Classe Sênior, referentes à série única da classe sênior, e os Titulares de CRI Classe Subordinada, referentes à classe subordinada, deliberarão de forma separada em assembleias que tratem diretamente de questões específicas da classe em questão. Serão excluídos do cômputo dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle



comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos da base de cálculo do *quórum* de deliberação da assembleia.

14.7.2 Os CRI da Classe Subordinada conferirão aos seus titulares somente o direito de voto nas matérias da ordem do dia Assembleias Especial de Investidores que tratem diretamente de questões relacionadas à execução da Garantia da Classe Subordinada.

14.7.3 Os Titulares de CRI reconhecem que as decisões tomadas em assembleia são válidas e eficazes, conforme procedimentos descritos acima, comprometendo-se, ainda, a cumprir fielmente a todas e quaisquer decisões deliberadas pela assembleia.

14.7.4 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.7.5 As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Investidores no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Securitizadora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Investidores.

14.7.6 Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares de CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

14.7.7 Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

14.7.8 No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI.



Cláusula Quinze - Despesas do Patrimônio Separado

15.1 Despesas. Caso os valores disponíveis na Conta Centralizadora advindos dos Créditos Imobiliários sejam insuficientes para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI em qualquer Data de Pagamento das obrigações pecuniárias estabelecidas neste Termo de Securitização, os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado referentes ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Despesas poderão ser integralmente utilizados para pagamento da respectiva parcela de Remuneração e/ou Amortização dos CRI, conforme o caso, na medida e no montante necessário para que seja realizado o referido pagamento, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos e conforme regulado neste Termo de Securitização. Nestes termos, são despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a. Remuneração da Emissora: Será devida à Emissora, em conjunto com os valores específicos previstos no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, os seguintes valores, para fins de remuneração: taxa de administração no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais por série adicional a partir da segunda, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão (o que ocorrer primeiro), e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, e as demais até o dia 5 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares de CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;
- b. remuneração do Coordenador Líder, no valor disposto no Anexo VIII, líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser pago ao Coordenador Líder, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- c. será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devido à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos,



equivalente a R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

- d. Remuneração da Instituição Custodiante: (a) Registro da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro das CCI na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (b) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, uma parcela de implantação no valor de R\$ R\$6.000,00 (seis mil reais) e parcelas anuais no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento; e (c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$650,00 (seiscentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, a qual deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Cessionária do respectivo “Relatório de Horas”

As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/QLVHV-29B86-2JHPV-THD.VV>.





a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a VÓRTX CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 09.645.906/0001-38).

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”.

A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/QLVHV-29B86-2JHPV-THD.VV>.





- e. remuneração do Escriturador: pela implantação do Escriturador, o valor disposto no Anexo VIII, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, desde que o Escriturador tenha encaminhado à Cessionária nota fiscal para faturamento dos serviços prestados, caso contrário, o pagamento será feito até o 5º (quinto) Dia Útil contado do envio da referida nota. A remuneração do Escriturador no montante disposto no Anexo VIII, em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;
- f. remuneração do Agente Fiduciário: conforme disposto na Cláusula 12.4 acima;
- g. remuneração do Agente Liquidante: pela implantação do Agente Liquidante, o valor disposto no Anexo VIII, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, desde que o Escriturador tenha encaminhado à Cessionária nota fiscal para faturamento dos serviços prestados, caso contrário, o pagamento será feito até o 5º (quinto) Dia Útil contado do envio da referida nota.

A remuneração do Agente Liquidante no montante equivalente ao disposto no Anexo VIII, em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

O Agente Liquidante poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato de prestação de serviços de agente liquidante, (ii) se a Cessionária ou o Agente Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Agente Liquidante deve ser contratado pela Cessionária, observada a obrigação do Agente Liquidante de manter a prestação dos serviços até a sua efetiva substituição.

As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico.

As parcelas de remuneração citadas acima, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua



utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

- h. todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- i. averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- j. em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- k. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- l. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- m. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se



encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

- n. despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- o. despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias especiais dos Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- p. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- q. despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias especiais de titulares, na forma da regulamentação aplicável;
- r. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- s. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- t. todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia Especial de Investidores, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- u. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- v. custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-29B86-2JHPV-THD.V>.





caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;

- w. os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- x. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- y. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- z. os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
- aa. os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;
- bb. quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;
- cc. quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;
- dd. quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI;
- ee. quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e



ff. quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

15.2 Obrigações de Aporte dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado permaneça insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção do saldo devedor dos CRI titulados por cada um deles, de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial de Investidores para deliberação de realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvada a ocorrência de um Evento de Execução de Garantias.

15.2.1 Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações acima e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Reserva e Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

15.3 Responsabilidades dos Titulares de CRI. São de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 15.1 acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos individuais dos Titulares de CRI e que, portanto, não guardem relação com os interesses coletivos dos investidores e do Patrimônio Separado; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando àqueles mencionados na Cláusula Quinze, observada a Cláusula 15.1, item h acima.

15.4 No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI.

Cláusula Dezesesseis - Tratamento Tributário

16.1 Tratamento Tributário dos CRI. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica a qual estarão



sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações contidas aqui levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

16.2 Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil.

16.2.1 Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

16.2.2 Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

16.2.3 O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.2.4 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

16.2.5 Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por



cento) sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; e pela CSLL. A Lei 14.183 (conversão da Medida Provisória 1.034/21) alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito; e (b) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie.

16.2.6 Vale ressaltar que, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446/2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. Atualmente, as alíquotas foram reestabelecidas para 15% (outras instituições financeiras) e 20% (bancos), nos termos da Lei 14.183. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

16.2.7 Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

16.2.8 Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955.

16.2.9 Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

16.2.10 No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estarão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do § 1º, do artigo 3º da Lei 9.718 pela Lei 11.941, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal. Recomenda-se aos investidores analisar o tema junto aos seus assessores tributários.



16.2.11 No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

16.2.12 Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

16.3 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

16.3.1 De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), estão atualmente isentos de IRRF.

16.3.2 Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

16.3.3 Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “JTF”, desde que referida jurisdição esteja



alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “JTF” as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB nº 1.037. Além disso, a recente Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, determina que são considerados “JTF” os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%.

16.4 Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio

16.4.1 Como regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

16.5 Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos

16.5.1 As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Cláusula Dezesete - Publicidade

17.1 Fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores (<https://habitasec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.



17.1.1 As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma da Cláusula 14.

17.1.2 As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

17.1.3 As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

Cláusula Dezoito - Disposições Gerais

18.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

18.3 Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados o quórum previsto neste Termo de Securitização, e (ii) pela Securitizadora.

18.3.1 A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares do CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

18.4 Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.



18.5 O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Securitizadora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.6 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, e dos Documentos da Operação em que figure como parte, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

18.7 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento pela Securitizadora das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

Cláusula Dezenove - Notificações

19.1 Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Securitizadora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano

CEP 01.451-000, São Paulo - SP

At.: Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de Backoffice

Telefone: +55 (11) 3074-4900

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br e monitoramento@habitasec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativo) /

vxinforma@vortex.com.br (para acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-29B86-2JHPV-THD.IV>.





19.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização, bem como e-mail, as quais serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte por aquela que tiver seu endereço alterado.

19.3 Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

19.4 Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortex.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

19.5 “VX Informa”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

Cláusula Vinte- Fatores de Risco

20.1. Fatores de Risco. O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores dessa espécie de valor mobiliário. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Cedente, o Locatário, aos Imóveis, da Emissão e aos próprios CRI. Assim, recomenda-se que os potenciais investidores leiam cuidadosamente todas as informações que estão descritas no **Anexo IX** a este Termo de Securitização e no Prospecto, bem como consultem seus consultores de investimentos e outros profissionais que julguem necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

20.1.1. Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização e no Prospecto, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma



não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, o Locatário, os Imóveis e/ou a Cedente. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

20.1.2. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização, no Prospecto e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

20.1.3. O investimento nos CRI envolve exposição a determinados riscos e os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Emissora acredita que poderão afetar de maneira adversa a Emissão ou os CRI, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pela Emissora ou que a Emissora considere irrelevantes nesse momento, também prejudicar a Emissão ou os CRI de maneira significativa.

Cláusula Vinte e Um - Foro

21.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

21.2. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos a ele relacionados, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

E, observados os termos acima, as Partes firmam o presente Termo de Securitização digitalmente. As Partes reconhecem este Termo de Securitização como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 Código de Processo Civil, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 13 de março de 2026.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-29B86-2JHPV-THD.IV>.







(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, da 121ª (Centésima Vigésima Primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Evoluta Energia Operacional 2 SPE Ltda.”)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Cristiane Monique Araujo Martins
CPF: 412.787.788-02
E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br

Nome: Simone Santini
CPF: 292.680.998-02
E-mail: simone.santini@habitasec.com.br

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Vitória Guimarães Haver
CPF: 409.470.118-46
E-mail: vgh@vortex.com.br

Nome: Ana Clara Dória Lourenço
CPF: 426.687.178-33
E-mail: adl@vortex.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-29B86-2JHPV-THD.V>.





ENFERMEIRO ENFERMEIRO 3 ENFERMEIRO AUXILIAR BRUNO LIMA, 2094, SICHUAN, MG, LACERDA PAULISTANO, 6421
RUAJO, SR., CEP: 01641-000

ENFERMEIRO NO INTERMEDIÁRIO Colônia do São Paulo, Estado do São Paulo, no Rua Gilberto Sales, 235 - A, Av. Antônio. Pinheiros.
Cep: 04645-000

ENFERMEIRO ENFERMEIRO 3 Fátima, S. L. - 3098 PASTOR, DE SÃO CARLOS, MG, CEP: 35060-040

ENFERMEIRO FOMEL, MANUELA S. E. FAZENDA PRIMAVERA AGRICOLA SUIÇA, 800 R DO 130 ESTRE JABUARA E MANICA, 204
DE MANICA, S. L., ZONA RURAL, MANICA, MG, CEP: 35460-000

ATUALIZANDO HISTÓRIA NÃO SE APLICA

PAGAMENTO DE IDENTIFICAÇÃO (VIGÊNCIA)

PROFISSIONAL DE DE AMORTIZACAO MENSAL

[illegible]



ANEXO II
FLUXO DE AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS CRI

I - FLUXO DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI DA CLASSE SÊNIOR

PERÍODO	DATA	TA(i)	JUROS
0	13/03/2026	0,0000%	Não
1	16/04/2026	0,0000%	Não
2	18/05/2026	0,0000%	Sim
3	17/06/2026	0,0000%	Sim
4	16/07/2026	0,0000%	Sim
5	18/08/2026	0,0000%	Sim
6	16/09/2026	0,0000%	Sim
7	16/10/2026	0,0000%	Sim
8	18/11/2026	0,0000%	Sim
9	16/12/2026	0,0000%	Sim
10	18/01/2027	0,0000%	Sim
11	17/02/2027	0,0000%	Sim
12	17/03/2027	0,0000%	Sim
13	16/04/2027	0,0000%	Sim
14	18/05/2027	0,0000%	Sim
15	16/06/2027	0,0000%	Sim
16	16/07/2027	0,0000%	Sim
17	18/08/2027	0,0000%	Sim
18	16/09/2027	0,0000%	Sim
19	18/10/2027	0,0000%	Sim
20	18/11/2027	0,0000%	Sim
21	16/12/2027	0,0000%	Sim
22	18/01/2028	0,0000%	Sim
23	16/02/2028	0,0000%	Sim
24	16/03/2028	0,0000%	Sim
25	19/04/2028	0,0000%	Sim
26	17/05/2028	0,0000%	Sim
27	16/06/2028	0,0000%	Sim
28	18/07/2028	0,0000%	Sim
29	16/08/2028	0,0000%	Sim
30	18/09/2028	0,0000%	Sim
31	18/10/2028	0,0000%	Sim
32	16/11/2028	0,0000%	Sim
33	18/12/2028	0,0000%	Sim
34	17/01/2029	0,0000%	Sim
35	16/02/2029	0,0000%	Sim
36	16/03/2029	0,0000%	Sim
37	18/04/2029	0,0000%	Sim
38	16/05/2029	0,0000%	Sim

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVH-29B86-2JHPV-THDJ>.





39	18/06/2029	0,0000%	Sim
40	18/07/2029	0,0000%	Sim
41	16/08/2029	0,0000%	Sim
42	18/09/2029	0,0000%	Sim
43	17/10/2029	0,0000%	Sim
44	16/11/2029	0,0000%	Sim
45	18/12/2029	0,0000%	Sim
46	16/01/2030	0,0000%	Sim
47	18/02/2030	0,0000%	Sim
48	18/03/2030	100,0000%	Sim

II - FLUXO DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI DA CLASSE SUBORDINADA

PERÍODO	DATA	TA(i)	JUROS
0	13/03/2026	0,0000%	Não
1	16/04/2026	0,0000%	Não
2	18/05/2026	0,0000%	Não
3	17/06/2026	0,0000%	Não
4	16/07/2026	0,0000%	Não
5	18/08/2026	0,0000%	Não
6	16/09/2026	0,0000%	Não
7	16/10/2026	0,0000%	Não
8	18/11/2026	0,0000%	Não
9	16/12/2026	0,0000%	Não
10	18/01/2027	0,0000%	Não
11	17/02/2027	0,0000%	Não
12	17/03/2027	0,0000%	Não
13	16/04/2027	0,0000%	Não
14	18/05/2027	0,0000%	Não
15	16/06/2027	0,0000%	Não
16	16/07/2027	0,0000%	Não
17	18/08/2027	0,0000%	Não
18	16/09/2027	0,0000%	Não
19	18/10/2027	0,0000%	Não
20	18/11/2027	0,0000%	Não
21	16/12/2027	0,0000%	Não
22	18/01/2028	0,0000%	Não
23	16/02/2028	0,0000%	Não
24	16/03/2028	0,0000%	Não
25	19/04/2028	0,0000%	Não
26	17/05/2028	0,0000%	Não
27	16/06/2028	0,0000%	Não
28	18/07/2028	0,0000%	Não
29	16/08/2028	0,0000%	Não
30	18/09/2028	0,0000%	Não

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD JV>.





31	18/10/2028	0,0000%	Não
32	16/11/2028	0,0000%	Não
33	18/12/2028	0,0000%	Não
34	17/01/2029	0,0000%	Não
35	16/02/2029	0,0000%	Não
36	16/03/2029	0,0000%	Não
37	18/04/2029	0,0000%	Não
38	16/05/2029	0,0000%	Não
39	18/06/2029	0,0000%	Não
40	18/07/2029	0,0000%	Não
41	16/08/2029	0,0000%	Não
42	18/09/2029	0,0000%	Não
43	17/10/2029	0,0000%	Não
44	16/11/2029	0,0000%	Não
45	18/12/2029	0,0000%	Não
46	16/01/2030	0,0000%	Não
47	18/02/2030	0,0000%	Não
48	18/03/2030	100,0000%	Não

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-29BB6-2JHPV-THD.JV>.





ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria S1, sob o número 388, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**”) na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior, em série única, e da classe subordinada, da sua 121ª (centésima vigésima primeira) Emissão (“**CRI da Classe Sênior**” e “**CRI da Classe Subordinada**”, respectivamente, e, quando em conjunto, “**CRI**”), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), conforme alterada, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora dos CRI, **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI e para cumprimento das normas aplicáveis, que:

- (i) Nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Garantias, pelos Fundos, pela Conta do Patrimônio Separado e todo e qualquer bens, direitos que integrem referida conta;
- (ii) Nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização *de Créditos Imobiliários, da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, da 121ª (centésima vigésima primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Evoluta Energia Operacional 2 SPE Ltda.*, celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”);
- (iii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) Nos termos do artigo 27, inciso I, item “c)” da Resolução CVM 160, o registro de emissor encontra-se atualizado; e



(v) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração têm o significado previsto neste Termo de Securitização.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THDJV>.





ANEXO IV

FORMULÁRIO B3

Razão Social da Emissora			CNPJ da Emissora	
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.			09.304.427/0001-58	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico)			Nº de Emissão	Série
CRI			121	Classes Sênior, em Série Única
Data de emissão	Data de vencimento	Quantidade	Preço unitário (R\$)	Valor de Emissão (R\$)
13/03/2026	18/03/2030 para os CRI da Classe Sênior e 18/03/2030 para os CRI da Classe Subordinada	A quantidade de CRI emitidos é de 113.305 (cento e treze mil e trezentos e cinco) CRI, sendo (i) 113.300 (cento e treze mil e trezentos) CRI da Classe Sênior; e (ii) 5 (cinco) CRI da Classe Subordinada	1.000,00	A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão, corresponde a R\$ 113.305.000,00 (cento e treze milhões e trezentos e cinco mil reais), na Data de Emissão, sendo (i) R\$ 113.300.000,00 (cento e treze milhões e trezentos mil reais) referente aos CRI da Classe Sênior; e (ii) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) referente aos CRI da Classe Subordinada
Instituição Custodiante		Classe	Lote adicional (Sim/Não)	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização)
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		Classes Sênior, em Série Única, e Subordinada	Não	1ª integralização
Lastró	Razão Social da Devedora / Cedente		CNPJ da Devedora / Cedente	
Créditos Imobiliários oriundos de Contrato BTL,	Devedora: CONSÓRCIO FLEX ENERGIA SUSTENTÁVEL		Devedora: 61.434.476/0001-25 Cedente: 40.996.047/0001-71	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD JV>.





representados por CCIs		Cedente: EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA.			
Devedor é cia aberta? Não		Devedor é EGEM ou EFRF? Não.		Concentração (Tipo de Lastro) Concentrado	
Devedor divulgou DF? Não.					
Regime Fiduciário Sim		Previsão de revolvência Não		Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão R\$ 221.500.330,00 (duzentos e vinte e um milhões, quinhentos mil e trezentos e trinta reais)	
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) Taxa DI - 100% da variação acumulada da Taxa DI (defasagem de 6 Dias Úteis)		Taxa de juros dos CRI da Classe Sênior 3,25% a.a. (base 360 dias corridos)		Critério juros Exponencial e cumulativo <i>pro rata temporis</i> (base DI 252 Dias Úteis e <i>spread</i> base 360 dias corridos)	
Periodicidade juros Pro rata temporis (útil ou corrido) Conforme Anexo II					
Incorporação de juros? Não		Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Conforme Anexo II		Carência p/ pgto de juros - a partir de Conforme Anexo II	
Periodicidade de amortização Conforme Anexo II					
Dia de pgto da amortização Conforme Anexo II		Carência p/ pgto de amortização - a partir de Conforme Anexo II		Base para amortização Valor Nominal Unitário ou seu Saldo	
Segue caderno de fórmulas B3? Sim					
Garantia Real? Sim		Razão Social do fiduciante da Alienação Fiduciária de Quotas EVOLUA ENERGIA PARTICIPAÇÕES S.A.			CPF do Garantidor 35.064.555/0001-81
Garantia Fidejussória? Sim		Nome / Razão Social dos Fiadores JOÃO ALBERTO BERTIN SANCHES INFRACAPITAL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - INFRAESTRUTURA			CPF / CNPJ dos Fiadores 362.497.738-51 61.303.199/0001-11
Descrição das Garantias					

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD.VV>.





A Alienação Fiduciária DRS, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Fiança e o Fundo de Reserva.				
Admite resgate dos CRI? Sim, conforme Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização	Resgate a partir de (i) caso seja declarado o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários; (ii) em qualquer das hipóteses em que vier a ser realizada a Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários; ou (iii) nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI	Fórmula de resgate N/A		
Admite amortex? Sim	Amortex a partir de Data de emissão Sim, em qualquer das hipóteses em que vier a ser realizada a Recompra Facultativa de parte dos Créditos Imobiliários	Fórmula de amortex N/A		
Admite recompra? Sim, facultativa e obrigatória, conforme Cláusulas 6.4 e 6.5 deste Termo de Securitização	Recompra a partir de Facultativa - a qualquer tempo Obrigatória - na hipótese de ocorrência (i) de quaisquer dos Eventos de Execução de Garantias; e/ou (ii) do descumprimento do ICSD Mínimo	Cláusula de vcto antecipado? Sim, conforme Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Não	
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Automático	Público da oferta Qualificado	Bookbuilding Não	Distribuição parcial Sim, conforme Cláusula 3.4, item (v) deste

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD JV>.





				Termo de Securitização
Regime de colocação Melhores Esforços	Forma de integralização Em cada data de integralização, em moeda corrente nacional, no ato de cada subscrição, pelo Preço de Integralização	Admite ágio ou deságio Sim, conforme Cláusula 4.6 deste Termo de Securitização	Admite chamada de capital? Não	Data de início de negociação Após divulgação do anúncio de início
Título sustentável Não	Certificado por N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização Não	Rating Não

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/QLVHV-29B86-2JHPV-THD JV>.





ANEXO V

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros CEP 05.424-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.229.235.874, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) emitida em 13 de março de 2026, pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria S1, sob o número 388, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Securitizadora”), por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, Sem Garantia Real ou Fidejussória, Sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão de CCI”), representativa dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos BTL; **DECLARA** que mantém sob custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCIs encontram-se exclusiva e devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior, em série única, e da classe subordinada, da sua 121ª (centésima vigésima primeira) Emissão (“CRI da Classe Sênior” e “CRI da Classe Subordinada”, respectivamente, e, quando em conjunto, “CRI”), servindo como lastro dos referidos CRI, nos termos e por meio da celebração deste Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, da 121ª (centésima vigésima primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Evoluta Energia Operacional 2 SPE Ltda., firmado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de Agente Fiduciário em 13 de março de 2026 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme Cláusula Onze deste Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, conforme a Lei 14.430. Este Termo de Securitização se encontra custodiado nesta Instituição Custodiante, que **DECLARA**, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei 10.931.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THD.V>.





ANEXO VI
OUTRAS EMISSÕES QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA DA SECURITIZADORA, SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU
INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA SECURITIZADORA

Tipo	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	16H0156564	BRHBSCCR1J1	R\$ 22.400.000,00	22400	IPCA + 10,5000 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	19F0922610	BRHBSCCR1E8	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 1,5000 %	1	153	19/06/2019	25/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	19G0228153	BRHBSCCR1H1	R\$ 179.780.000,00	179780	IPCA + 6,0000 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança

Documento assinado no Arquivo Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/288623PPV1T8CJY>.





CRI	19L0823309	BRHBSCCR14J5	R\$ 63.000.000,00	63000	IPCA + 6,2500 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	19L0906182	BRHBSCCR14M9	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 12,0000 %	1	183	20/12/2019	21/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	20F0717398	BRHBSCCR14S6	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 13,0000 %	1	200	15/06/2020	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	20F0718010	BRHBSCCR14T4	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 14,0000 %	1	201	15/06/2020	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	20F0718024	BRHBSCCR14U2	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 15,9000 %	1	202	15/06/2020	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	20J0030144	BRHBSCCR15A1	R\$ 25.500.000,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,



											Coo Brigação, Fundo
CRI	20J0030180	BRHBSCCRI5B9	R\$ 25.500.000,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coo Brigação, Fundo
CRI	20J0033610	BRHBSCCRI5C7	R\$ 25.500.000,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coo Brigação, Fundo
CRI	20J0864669	BRHBSCCRI5J2	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 8,5000 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	20K0797915	BRHBSCCRI5L8	R\$ 10.300.000,00	10300	IPCA + 14,0000 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

Documento assinado no Ambiente Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinaturaregistroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-23Pv1T6LJ/>.





CRI	20L0551394	BRHBSCCR15Q7	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 12,0000 %	1	220	09/12/2020	15/06/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	20L0687995	BRHBSCCR15R5	R\$ 33.611.000,00	33611	IPCA + 7,8500 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	20L0765928	BRHBSCCR15N4	R\$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 7,5000 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	21B0564516	BRHBSCCR15T1	R\$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 8,5000 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	21B0591503	BRHBSCCR15V7	R\$ 2.500.000,00	2500	IPCA + 8,5000 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21B0760582	BRHBSCCR15Z8	R\$ 9.203.000,00	9203	IPCA + 14,0000 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21B0760584	BRHBSCCR1601	R\$ 9.203.000,00	9203	IPCA + 14,0000 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21B0760585	BRHBSCCR1619	R\$ 9.204.000,00	9204	IPCA + 14,0000 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21C0731719	BRHBSCCR1668	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 8,5000 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Documento assinado no Assinador Registro de Imovel. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-23PVP116LJ/>.





CRI	21D0864252	BRHBSCCR16B7	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 9,5000 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	21D0864253	BRHBSCCR16C5	R\$ 4.700.000,00	4700	IPCA + 9,5000 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	21D0864254	BRHBSCCR16D3	R\$ 6.100.000,00	6100	IPCA + 9,5000 %	1	253	22/04/2021	21/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	21D0864263	BRHBSCCR16E1	R\$ 7.400.000,00	7400	IPCA + 9,5000 %	1	254	22/04/2021	21/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	21D0864264	BRHBSCCR16F8	R\$ 5.800.000,00	5800	IPCA + 9,5000 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	21D0864265	BRHBSCCR16G6	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 9,5000 %	1	256	22/04/2021	21/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança



CRI	21E0048439	BRHBSCCRI6H4	R\$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 7,5000 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	21F0211653	BRHBSCCRI6J0	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,0000 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	21F0189140	BRHBSCCRI6I2	R\$ 45.000.000,00	45000	IPCA + 8,0000 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	21F1037235	BRHBSCCRI6M4	R\$ 9.000.000,00	9000	12,5%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21G0507867	BRHBSCCRI6Q5	R\$ 124.966.000,00	124966	IPCA + 5,0000 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Documento assinado no Ambiente Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://repositorio.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-23FV1184J/>.





CRI	21G0733018	BRHBSCCRI6R3	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,2500 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	21G0733026	BRHBSCCRI6S1	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,2500 %	1	262	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	21H0953104	BRHBSCCRI759	R\$ 24.800.000,00	24800	IPCA + 8,5000 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	21H0953114	BRHBSCCRI767	R\$ 27.100.000,00	27100	IPCA + 8,5000 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel

Documento assinado no Ambiente Registro de Imovel. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://repositorio.registroimovel.org.br/validar/CLVWZ8886-24P4V1H6J/>.



CRI	2110600458	BRHBSCCRI7F6	R\$ 9.335.000,00	9335	IPCA + 11,2500 %	1	279	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	2110940475	BRHBSCCRI7G4	R\$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 11,2500 %	1	280	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	2110940482	BRHBSCCRI7H2	R\$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 11,2500 %	1	281	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	2110940484	BRHBSCCRI7I0	R\$ 3.665.000,00	3665	IPCA + 11,2500 %	1	282	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão



											Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	2110940485	BRHBSCCRI7J8	R\$ 6.400.000,00	6400	IPCA + 11,2500 %	1	283	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	2110940486	BRHBSCCRI7K6	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,2500 %	1	284	06/09/2021	29/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	2110776342	BRHBSCCRI791	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 7,0000 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Documento assinado no Arquivo de Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://repositorio.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-2JHPV1H6J/>.





CRI	2110826412	BRHBSCCRI7L4	R\$ 89.800.000,00	89800	IPCA + 9,0000 %	1	285	22/09/2021	25/06/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	2110798465	BRHBSCCRI7A7	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 7,0000 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	21L0868593	BRHBSCCRI7N0	R\$ 11.500.000,00	11500	IPCA + 13,0000 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Ações
CRI	21L0868658	BRHBSCCRI7O8	R\$ 11.500.000,00	11500	IPCA + 13,0000 %	1	313	10/12/2021	21/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	21L0967490	BRHBSCCRI7R1	R\$ 3.278.000,00	3278	IPCA + 10,0000 %	1	299	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

Documento assinado no Ambiente Registro de Imoveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-23PPV1H6J/>.





											Direitos Creditorios
CRI	22A0759327	BRHBSCCR1890	R\$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 14,0300 %	1	321	07/01/2022	25/12/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22A0759361	BRHBSCCR18A5	R\$ 4.900.000,00	4900	IPCA + 14,0300 %	1	322	07/01/2022	25/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22A0791137	BRHBSCCR1809	R\$ 38.000.000,00	38000	IPCA + 7,5000 %	1	325	18/01/2022	15/07/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Seguro
CRI	22A1127471	BRHBSCCR1825	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 12,6825 %	1	314	27/01/2022	20/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

Documento assinado no Ambiente Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://repositorio.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-23PPV1T8LJ/>.





											Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22D0844981	BRHBSCCR18L2	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 13,0000 %	1	341	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22D0845146	BRHBSCCR18M0	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 13,0000 %	1	342	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22D0845162	BRHBSCCR18N8	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 13,0000 %	1	343	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22D0895765		R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	344	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22D0897027		R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	345	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Documento assinado no Arquivo de Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://repositorio.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-23FV1T8LJ/>.





CRI	22D0902937		R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	346	08/04/2022	24/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	22E1211649	BRHBSCCR18X7	R\$ 85.000.000,00	85000	CDI + 3,0000 %	7	1	27/05/2022	07/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	22F1135958	BRHBSCCR18Z2	R\$ 16.800.000,00	16800	IPCA + 9,5000 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	22F1162246	BRHBSCCR1908	R\$ 4.200.000,00	4200	IPCA + 12,0000 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	22H1737532	BRHBSCCR19D7	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 9,2000 %	14	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	22H1737558	BRHBSCCR19E5	R\$ 11.300.000,00	11300	CDI + 4,0000 %	15	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	22G1166026	BRHBSCCR19J4	R\$ 12.000.000,00	12000	CDI + 7,0000 %	1	347	22/07/2022	19/11/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Documento assinado no Autormreguladora Registro de Imovel. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://autormreguladoraregistrodeimovel.org.br/validar/OLVWZ8886-2JHPV1H6J/>.





											Creditorios, Fundo
CRI	2211560033	BRHBSCCR19K2	R\$ 58.420.000,00	58420	IPCA + 9,2500 %	16	1	23/09/2022	22/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22J0268287	BRHBSCCR19L0	R\$ 76.125.000,00	76125	8,5%	6	1	05/10/2022	24/10/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	22J0268409	BRHBSCCR19M8	R\$ 55.875.000,00	55875	3,5%	6	2	05/10/2022	24/10/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	22J1411295	BRHBSCCR19P1	R\$ 16.689.000,00	16689	CDI + 5,5000 %	18	1	31/10/2022	23/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Documento assinado no Ambiente Registro de Imovel. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://repositorio.registroimovel.org.br/validar/CLVWZ2886-23P1186J/>.





CRI	22J1411297	BRHBSCCR19Q9	R\$ 15.322.000,00	15322	CDI + 5,5000 %	18	2	31/10/2022	23/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	22J2609554	BRHBSCCR19R7	R\$ 17.750.000,00	17750	5,5%	18	3	31/10/2022	31/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	22J2609555	BRHBSCCR19S5	R\$ 22.798.000,00	22798	CDI + 5,5000 %	18	4	31/10/2022	23/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	22J1411300	BRHBSCCR19O4	R\$ 13.500.000,00	13500	CDI + 7,5000 %	1	332	28/10/2022	18/07/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	22L1013767	BRHBSCCR19U1	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 3,0000 %	22	1	09/12/2022	29/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-23PVT186J/>.





CRI	23B0432351	BRHBSCCRI9Z0	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 7,0000 %	1	334	14/02/2023	21/02/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	23D1245828	BRHBSCCRIA35	R\$ 48.652.000,00	48652	IPCA + 12,0000 %	1	333	12/04/2023	15/05/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	20J0947707	BRHBSCCRIA84	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 53,8000 %	1	348	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	20J0947706	BRHBSCCRIA92	R\$ 4.500.000,00	4500	53,8%	1	349	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	20J0947705	BRHBSCCRIA5	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 5,3800 %	1	350	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	14I0103933	CONTAX	R\$ 45.973.330,65	135	IPCA + 7,1215 %	1	8	19/09/2014	31/12/2099	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://repositorio.registroimoveis.org.br/validar/031VWZ8886-23PVP1H6J/>.





CRI	20E1055012	BRHBSCCRI4W8	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 8,5000 %	1	93	11/05/2020	30/01/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	23H1753231	BRHBSCCRIAB3	R\$ 7.850.000,00	7850	IPCA + 10,6800 %	30	1	23/08/2023	21/11/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	23I2066060	BRHBSCCRIAIE7	R\$ 40.000.000,00	40000	10%	33	ÚNICA	27/09/2023	15/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	23J2008462	BRHBSCCRIAHO	R\$ 8.877.000,00	8877	12%	31	ÚNICA	24/10/2023	22/10/2038	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	23K1511855	BRHBSCCRIAII8	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 3,0000 %	40	ÚNICA	13/11/2023	29/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança de Outros
CRI	23K2260145	BRHBSCCRIAL2	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	17/11/2023	16/11/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-23PV1T8LJ/>.





											Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	23K2511595	BRHBSCCRIA4	R\$ 80.000.000,00	80000	12,8439%	43	ÚNICA	24/11/2023	26/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	23K2664525		R\$ 54.000.000,00	54000	IPCA + 11,0000 %	41	1	27/11/2023	27/11/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	24B1812864	BRHBSCCRIA22	R\$ 17.469.000,00	17469	IPCA + 12,0000 %	29	ÚNICA	15/02/2024	21/01/2039	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	24C1582978	BRHBSCCRIB18	R\$ 27.265.000,00	27265	CDI + 2,0000 %	51	1	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	24C1583302	BRHBSCCRIB26	R\$ 20.511.000,00	20511	CDI	51	2	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-2JHPV1H6J/>.





CRI	24C1589518	BRHBSCCRIB34	R\$ 164.898.000,00	164898	12,5908%	51	3	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	24C1586480	BRHBSCCRIB42	R\$ 37.326.000,00	37326	7,704%	51	4	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	24C1630587	BRHBSCCRIB59	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,000 %	1	353	15/03/2024	26/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	24C1630594	BRHBSCCRIB67	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 13,000 %	1	354	15/03/2024	26/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	24D2858481	BRHBSCCRIBA3	R\$ 95.000.000,00	95000	IPCA + 11,000 %	55	ÚNICA	12/04/2024	15/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-23FV1T8LJ/>.





CRI	24E1394847	BRHBSCCRIBF2	R\$ 60.000.000,00	60000	3,75%	52	ÚNICA	09/05/2024	26/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	24H2096783	BRHBSCCRIBQ9	R\$ 60.000.000,00	60000	10%	63	ÚNICA	30/08/2024	28/10/2040	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	24I2477779	BRHBSCCRIBS5	R\$ 102.000.007,66	102830	CDI + 8,0000 %	70	ÚNICA	23/09/2024	28/10/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	CRA02400ASY	BRHBSCCRA038	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,5000 %	69	1	06/11/2024	07/11/2029	Adimplente	Fiança
CRA	CRA02400ASZ	BRHBSCCRA046	R\$ 8.000.000,00	8000	CDI	69	2	06/11/2024	07/11/2029	Adimplente	Fiança
CRI	24K2830257	BRHBSCCRIC09	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 6,0000 %	75	1	27/11/2024	28/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	24L2814870	BRHBSCCRIC74	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 3,0000 %	79	ÚNICA	19/12/2024	28/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	23H4498402	BRHBSCCRICD5	R\$ 7.850.000,00	7850	IPCA + 14,6800 %	30	2	23/08/2023	21/11/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Documento assinado no Assinador Registro de Imovel. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-23PVP1H6J/>.





CRI	25C3846858	BRHBSCCRICE3	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,0000 %	86	ÚNICA	18/03/2025	27/02/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	25C5641737	BRHBSCCRICJ2	R\$ 250.000.000,00	250000	IPCA + 10,5000 %	80	1	28/03/2025	26/03/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	25E2773908	BRHBSCCRICL8	R\$ 47.000.000,00	47000	IPCA + 9,5000 %	80	2	12/05/2025	26/03/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	25E2783735	BRHBSCCRICK0	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 10,0000 %	80	3	12/05/2025	26/03/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	25H4845788	BRHBSCCRICT1	R\$ 12.000.000,00	12000	9,5%	93	1	20/08/2025	22/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

Documento assinado no Ambiente Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://repositorio.registroimoveis.org.br/validar/OLVWZ8886-2JHPV1H6J/>.





CRI	25H4846072	BRHBSCCRICU9	R\$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 10,0000 %	93	2	21/08/2025	22/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	25I0014441	BRHBSCCRICV7	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 9,5001 %	93	3	22/09/2025	22/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	25I0014461	BRHBSCCRICW5	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 10,0001 %	93	4	23/09/2025	20/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	25J0017001	BRHBSCCRICX3	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 9,5002 %	93	5	22/10/2025	22/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	25J0017002	BRHBSCCRICY1	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 10,0002 %	93	6	23/10/2025	22/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	25I0175369	BRHBSCCRID08	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNICA	02/09/2025	29/08/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de

Documento assinado no Arquivo de Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://repositorio.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-2JPPV1H6J/>.





											Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25H5089180	BRHBSCCRICZ8	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 10,5000 %	95	ÚNICA	29/08/2025	29/09/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	25J4656723	BRHBSCCRID57	R\$ 110.000.000,00	110000	CDI + 3,0000 %	102	ÚNICA	23/10/2025	22/10/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	25J5539575		R\$ 15.575.000,00	15575	IPCA + 16,2500 %	96	ÚNICA	30/10/2025	30/10/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25K2582347		R\$ 82.500.000,00	82500	9,5%	92	1	12/11/2025	26/04/2052	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI			R\$ 2.200.000,00	2200	IPCA + 10,5000 %	92	2	12/11/2025	26/04/2052	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI			R\$ 25.300.000,00	25300	IPCA + 9,5000 %	92	3	12/11/2025	26/04/2052	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	25K3094209	BRHBSCCRIDA9	R\$ 7.500.000,00	7500	CDI + 6,0000 %	103	1	24/11/2025	27/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

Documento assinado no Arquivo de Registro de Imóveis. Para validar o documento e sua assinatura acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-23FPV1T6LJ/>.





											Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	25K3164259	BRHBSCCRIDB7	R\$ 7.500.000,00	7500	CDI + 6,0000 %	103	2	24/11/2025	28/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	25K3177746	BRHBSCCRIDC5	R\$ 7.500.000,00	7500	CDI + 6,0000 %	103	3	24/11/2025	29/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	25K3148566	BRHBSCCRIDD3	R\$ 7.500.000,00	7500	CDI + 6,0000 %	103	4	24/11/2025	30/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	25K3165372	BRHBSCCRIDE1	R\$ 4.463.000,00	4463	CDI + 6,0000 %	103	5	24/11/2025	31/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	25K3285301	BRHBSCCRIDH4	R\$ 54.000.000,00	54000	CDI + 4,0000 %	106	ÚNICA	19/11/2025	27/11/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

Documento assinado no Arquivo Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-2JHPV1T6LJ/>.





											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25K3255796	BRHBSCCRIDF8	R\$ 148.000.000,00	148000	CDI + 3,0000 %	70	2	18/11/2025	28/10/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	CRA02500B9L	BRHBSCCRA053	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 0,8000 %	111	1	19/12/2025	23/12/2032	Adimplente	Sem Garantias
CRA	CRA02500B9M	BRHBSCCRA061	R\$ 56.666.000,00	56666	CDI + 1,0000 %	111	2	05/12/2025	24/12/2036	Adimplente	Sem Garantias
CRA	CRA02500B9N	BRHBSCCRA079	R\$ 56.666.000,00	56666	CDI + 1,0000 %	111	3	05/12/2025	24/12/2036	Adimplente	Sem Garantias
CRA	CRA02500B9O	BRHBSCCRA087	R\$ 57.000.000,00	57000	CDI + 1,0000 %	111	4	05/12/2025	24/12/2036	Adimplente	Sem Garantias
CRI	25L2191977	BRHBSCCRIDK8	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 11,0000 %	107	1	05/12/2025	24/05/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	26A0022601	BRHBSCCRIDL6	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 10,9500 %	107	2	05/01/2026	24/05/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Documento assinado no Arquivo de Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinaturas.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-23PVP1H6J/>.





CRI	26B0018801	BRHBSCCRDM4	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 10,9000 %	107	3	05/02/2026	24/05/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25L3391401		R\$ 13.000.000,00	13000	CDI + 4,5000 %	112	1	17/12/2025	26/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI			R\$ 14.000.000,00	14000	CDI + 4,5000 %	112	2	17/02/2026	26/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI			R\$ 11.000.000,00	11000	CDI + 4,5000 %	112	3	17/05/2026	26/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Documento assinado no Assinador Registro de Imovel. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-2JHPV1T6LJ/>.





											Creditorios, Fundo
CRI			R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 4,5000 %	112	4	17/08/2026	26/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI			R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 4,5000 %	112	5	17/11/2026	26/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI			R\$ 8.000.000,00	8000	CDI + 4,5000 %	112	6	17/02/2027	26/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Documento assinado no Ambiente Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://repositorio.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-2JHPV1H6J/>.





CRI			R\$ 23.500.000,00	23500	CDI + 4,5000 %	112	7	17/05/2027	26/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	25L3861195	BRHBSCCRIDV5	R\$ 20.500.000,00	20500	IPCA + 12,5000 %	110	ÚNICA	22/12/2025	29/12/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	CRA0260005Q	BRHBSCCRA095	R\$ 107.000.000,00	107000	CDI + 1,0000 %	114	ÚNICA	12/01/2026	17/01/2036	Adimplente	N/A

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/CLVWZ8886-23Pv116LJ/>.





ANEXO VII

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses - Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020
Cidade / estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.00-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 121
Número das Séries: classe sênior e classe subordinada
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade por Série: A quantidade de CRI emitidos é de 113.305 (cento e treze mil e trezentos e cinco) CRI, sendo (i) 113.300 (cento e treze mil e trezentos) CRI da Classe Sênior; e (ii) 5 (cinco) CRI da Classe Subordinada
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para as emissões acima indicadas, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-29B86-2JHPV-THDJ>.





**ANEXO VIII
DESPESAS DA EMISSÃO**

Custos de Emissão	Agente	Aliquota ou Valor	Tributos	Total Geral	% do Total das despesas	% do Total da Oferta
Emissão	Habitasec	R\$ 20.000,00	12,15%	R\$ 22.766,08	0,34%	0,020%
Comissão do Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 25.000,00	12,15%	R\$ 28.457,60	0,43%	0,025%
Distribuição	EQI	R\$ 3.682.250,00	0,00%	R\$ 3.682.250,00	55,42%	3,250%
Estruturação	EQI	R\$ 2.549.250,00	0,00%	R\$ 2.549.250,00	38,37%	2,250%
Diligência dos Ativos	Galva	R\$ 78.500,00	0,00%	R\$ 78.500,00	1,18%	0,069%
Assessores Legais da Oferta	PMK	R\$ 145.000,00	14,53%	R\$ 169.650,17	2,55%	0,150%
Gráfica (Diagramação Documentos)	GMR	R\$ 6.000,00	0,00%	R\$ 6.000,00	0,09%	0,005%
Registro emissão do CRI	B3	0,029% do CRI	0,00%	R\$ 26.059,00	0,39%	0,023%
Taxa de Registro	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 33.990,00	0,51%	0,030%
Implantação do CRI	Vórtx	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90	0,09%	0,005%
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 17.000,00	14,25%	R\$ 19.825,07	0,30%	0,017%
Instituição Custodiante	Vórtx	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90	0,09%	0,005%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1ª Parcela	Habitasec	R\$ 3.500,00	14,25%	R\$ 4.081,63	0,06%	0,004%
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,002924% do CRI	0,00%	R\$ 10.441,00	0,16%	0,009%
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,004177% do CRI	0,00%	R\$ 1.490,00	0,02%	0,001%
Total				R\$ 6.644.422,36	100,00%	100,00%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/QLVHV-29B86-2JHPV-THD.V>.



Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral	% do Total	% do Total da Oferta
Escrituração do CRI	Itaú	R\$ 250,00 por mês	9,65%	R\$ 276,70	3,4%	0,0002%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 3.500,00 por mês	12,15%	R\$ 3.984,06	49,5%	0,0035%
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 90,00 por mês	0,00%	R\$ 90,00	1,1%	0,0001%
Auditoria	Moore	R\$ 230,00 por mês	0,00%	R\$ 230,00	2,9%	0,0002%
Contabilidade	Diversos	R\$ 350,00 por mês	0,00%	R\$ 350,00	4,3%	0,0003%
Liquidante	B3	R\$ 1.000,00 por mês	0,00%	R\$ 1.000,00	12,4%	0,0009%
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 17.000,00 por ano	9,65%	R\$ 18.815,72	19,5%	0,0166%
Instituição Custodiante CCI	Vórtx	R\$ 6.000,00 por ano	9,65%	R\$ 6.640,84	6,9%	0,0059%
Estimativa Total Mês				R\$ 8.052,15	100%	100%
Estimativa Total Ano				R\$ 96.625,74	100%	100%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/QLVHV29BB6ZHPVTHD.V>.



ANEXO IX

FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente, ao Locatário, aos Fiadores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pela Cedente, pelo Locatário e pelos Fiadores no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam este Termo de Securitização e o Prospecto e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, o Locatário, os Fiadores e os Fiadores, quer se dizer que o risco, incerteza, ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência ao Prospecto.

A) RISCOS ASSOCIADOS AO NÍVEL DE SUBORDINAÇÃO, CASO APLICÁVEL, E AO CONSEQUENTE IMPACTO NOS PAGAMENTOS AOS INVESTIDORES EM CASO DE INSOLVÊNCIA

Os CRI são emitidos em duas Classes distintas: (i) CRI da Classe Sênior, objeto da presente oferta pública; e (ii) CRI da Classe Subordinada, objeto de colocação privada, nos termos do Termo de Securitização.

Os CRI estão sujeitos a uma ordem de prioridade de pagamentos previamente estabelecida no Termo de Securitização. Os recursos integrantes do Patrimônio Separado serão aplicados conforme a ordem de alocação de recursos ali prevista, contemplando, entre outros, o pagamento de obrigações operacionais, encargos moratórios, despesas, recomposição de fundos, remuneração, amortização e demais obrigações da operação, antes de qualquer pagamento à Classe Subordinada.

Em razão dessa estrutura, a suficiência dos fluxos financeiros disponíveis no Patrimônio Separado é condição essencial para o cumprimento tempestivo das obrigações relativas aos CRI da Classe Sênior. A Classe Subordinada absorverá, prioritariamente, eventuais perdas decorrentes da insuficiência de recursos. Contudo, caso os recursos gerados pelos Créditos Imobiliários sejam insuficientes para atender integralmente a ordem de prioridade de pagamentos — inclusive após a absorção das perdas pela Classe Subordinada — os pagamentos devidos aos Titulares de CRI da Classe Sênior poderão ser postergados, reduzidos ou não realizados.

Adicionalmente, mesmo os Titulares de CRI da Classe Sênior poderão ser afetados por atrasos ou inadimplemento em cenários de estresse financeiro, deterioração dos Créditos Imobiliários, execução de garantias, eventos de insolvência, falência ou recuperação judicial de partes relevantes da operação, ou ainda pela ocorrência de despesas extraordinárias ou encargos moratórios não previstos inicialmente.

A existência de subordinação entre as Classes de CRI não elimina o risco de perda para os investidores da Classe Sênior, podendo resultar, em situações extremas, na perda parcial ou total do valor investido.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

B) RISCO RELACIONADO AOS CRITÉRIOS ADOTADOS PELA CEDENTE PARA A CONCESSÃO E ORIGINAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI foram originados e cedidos com base em critérios próprios de análise, concessão e formalização de crédito adotados pela Cedente, os quais envolvem avaliações de capacidade de pagamento, riscos operacionais, contratuais e de contraparte, bem como premissas econômicas e financeiras consideradas adequadas à época da origem. Não há garantia de que tais critérios sejam suficientes para mitigar integralmente os riscos de inadimplemento, atraso, renegociação, contestação ou deterioração dos Créditos Imobiliários.

Eventuais falhas, inadequações ou alterações nos critérios de concessão de crédito adotados pela Cedente, bem como a utilização de premissas que se revelem imprecisas ou insuficientes, poderão resultar em maior probabilidade de inadimplemento ou revisão dos Créditos Imobiliários, com impactos negativos sobre os fluxos de pagamento do Patrimônio Separado e, consequentemente, sobre o cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, podendo ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

C) RISCO RELACIONADO À NECESSIDADE DE REFINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO E À CAPACIDADE FINANCEIRA DA CEDENTE E DOS FIADORES

Os recursos e fluxos de caixa integrantes do Patrimônio Separado poderão não ser suficientes, em determinados momentos, para assegurar o integral e tempestivo cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, especialmente em hipóteses de execução das garantias, descasamento de fluxo de pagamento dos CRI com os Contratos de BTL, em virtude do inadimplemento dos devedores dos Créditos Imobiliários.

Nessas circunstâncias, o adimplemento das obrigações dos CRI poderá depender (i) da capacidade da Cedente de promover o refinanciamento da operação ou obtenção de recursos no mercado de capitais ou financeiro; e/ou (ii) da capacidade econômico-financeira dos Fiadores de honrar suas obrigações enquanto garantidores, nos termos da Fiança prestada no âmbito da operação. Não há garantia de que a Cedente conseguirá refinaranciar a operação do CRI pelo montante necessário para o reembolso da operação vigente do CRI ou, ainda, que conseguirá fazê-lo em tempo hábil para evitar a ocorrência de um evento de Excussão das Garantias.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

D) RISCO RELACIONADO A EVENTUAIS RESTRIÇÕES LEGAIS OU REGULATÓRIAS QUE POSSAM AFETAR A CONSTITUIÇÃO, VALIDADE E CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI foram constituídos e cedidos pela Cedente à Securitizadora nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. Eventuais restrições, interpretações divergentes, alterações legislativas ou regulatórias, bem como questionamentos administrativos ou judiciais relacionados à validade da constituição, formalização ou cessão dos Créditos Imobiliários, inclusive quanto à sua caracterização como créditos imobiliários, à forma de cessão, à oponibilidade perante terceiros ou ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis, poderão afetar adversamente a eficácia da cessão, a exigibilidade dos direitos creditórios e o comportamento do conjunto dos Créditos Imobiliários cedidos.

A materialização de tais riscos poderá impactar negativamente os fluxos de caixa a serem gerados pelo Patrimônio Separado, resultar em atrasos, redução ou suspensão de pagamentos, bem como comprometer o cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI, ocasionando prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

E) RISCOS ESPECÍFICOS E SIGNIFICATIVOS RELACIONADOS COM O AGENTE GARANTIDOR DA DÍVIDA, SE HOUVER, NA MEDIDA EM QUE SEJAM RELEVANTES PARA A SUA CAPACIDADE DE CUMPRIR O SEU COMPROMISSO NOS TERMOS DA GARANTIA

O cumprimento das obrigações decorrentes dos CRI poderá depender, total ou parcialmente, da capacidade econômico-financeira dos fiduciários das Garantias, dos Fiadores e da Cedente, no âmbito da coobrigação assumida, de honrar os compromissos previstos nos documentos da operação. Eventuais riscos específicos e relevantes relacionados a tais partes, incluindo, sem limitação, deterioração de sua situação econômico-financeira, aumento de endividamento, redução de liquidez, contingências judiciais, administrativas ou regulatórias, bem como alterações em sua estrutura societária, operacional ou patrimonial, poderão comprometer a eficácia das garantias prestadas e a capacidade de cumprimento das obrigações assumidas. Além disso, as Garantias de Alienação Fiduciária das Quotas e a Alienação Fiduciária dos DRS foram constituídas em condição superveniente, estando a sua eficácia condicionada à respectiva liberação das garantias outorgadas no âmbito da Dívida Existente, de modo que se tais garantias não forem liberadas as atuais Garantias não serão eficazes para garantir o pagamento dos CRI.

A materialização de tais riscos poderá afetar adversamente a execução das garantias, a recuperação dos créditos, os fluxos de pagamento do Patrimônio Separado e, consequentemente, o pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, podendo ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(a) Política econômica do Governo Federal.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(b) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez do Locatário e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente e a qualidade da presente Emissão.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(c) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive do Locatário e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual

desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(e) Efeitos da política anti-inflacionária.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

(f) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos

problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(g) O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil.

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento do Locatário e, consequentemente, podem impactar negativamente os CRI.

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Adicionalmente, em 07 de outubro de 2023, o grupo extremista armado Hamas bombardeou Israel. Em resposta aos ataques, primeiro-ministro de Israel, Benjamin Netanyahu, declarou que o país está em estado de guerra. Os desdobramentos desse conflito podem influenciar os preços de combustíveis fósseis, encarecendo, assim, a produção e os custos logísticos da construção civil.

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia e o conflito em Israel e o Irã, que culminaram em uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais do Locatário e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

A recente escalada de tensões e conflitos geopolíticos no Oriente Médio, envolvendo os Estados Unidos, Israel e o Irã, bem como o iminente envolvimento de outros países, tem elevado significativamente o grau de incerteza nos mercados internacionais, especialmente em razão de potenciais impactos sobre o Estreito de Ormuz. A evolução, a duração e a abrangência desses eventos são imprevisíveis e podem resultar em maior volatilidade nos mercados financeiros e de commodities, incluindo oscilações relevantes nos preços de energia, como petróleo e gás.

Esse cenário poderá gerar, direta ou indiretamente, uma série de efeitos nos mercados de capitais e na economia global e brasileira, incluindo flutuações nos preços de valores mobiliários de companhias abertas, menor disponibilidade de crédito, deterioração das condições econômicas globais, volatilidade cambial, pressões inflacionárias e movimentos abruptos nas curvas de juros, inclusive no Brasil, bem como deterioração das condições de liquidez e aumento da aversão ao risco por parte de investidores.

Caso tais efeitos venham a ocorrer, a capacidade da Cedente de cumprir suas obrigações poderá ser adversamente afetada, o que poderá impactar negativamente o desempenho, a rentabilidade e o valor dos CRI, podendo resultar em perdas aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

(h) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

(i) Ações Judiciais.

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(j) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de

Investidores, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI. Adicionalmente, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(k) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(l) A Importância de uma Equipe Qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(m) Manutenção do registro de companhia securitizadora.

A Emissora possui registro de securitizadora S1 perante a CVM. A sua atuação como Emissora CRI depende da manutenção de seu registro de securitizadora S1 junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de CRI e causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(n) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e

trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(p) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade do Locatário de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(q) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos.

A ocorrência de resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da Emissão, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(r) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra o Locatário, que compreendem juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Locatário, como aqueles descritos neste item, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(s) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelo Locatário.

Os CRI são lastreados pela CCI, as quais representa a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Prospecto depende do cumprimento total, pelo Locatário, de suas obrigações assumidas nos Contratos BTL e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI.

Adicionalmente, a última parcela prevista nos Contratos BTL concentra parcela relevante da remuneração da locação devida à Cedente no âmbito de tais contratos e, consequentemente, representa parcela relevante dos Créditos Imobiliários que compõem o fluxo esperado de pagamento dos CRI. Dessa forma, eventual inadimplemento do Locatário, inclusive em decorrência de redução de sua capacidade financeira ao longo do prazo da Emissão, ou eventual rescisão imotivada dos Contratos BTL poderá resultar na interrupção do pagamento dos Créditos Imobiliários. Nessa hipótese, não há garantia de que a Cedente, em decorrência da Coobrigação assumida, terá recursos suficientes para adimplir integralmente tais valores.

Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(t) Risco de Estrutura.

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(u) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Prospecto. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os

procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Prospecto.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência um dos Eventos de Execução das Garantias, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares de CRI e, consequentemente, prejuízos financeiros.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(v) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores, o que poderá acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(w) Riscos Financeiros.

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, o que poderá acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(x) Risco de origemação e formalização dos Créditos Imobiliários.

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos dos Contratos BTL. Problemas relacionados à origemação, formalização, validade, eficácia, interpretação, execução, adimplemento, revisão ou rescisão dos Contratos BTL e dos próprios Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de vícios

formais ou materiais, inadimplemento das partes, disputas judiciais ou extrajudiciais, ou questionamentos quanto à sua regular constituição, podem resultar no inadimplemento, atraso ou redução dos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive nos casos de rescisão imotivada dos Contratos BTL, mesmo com o pagamento das multas lá previstas. Tais eventos poderão impactar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, ocasionando prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(y) Risco da insuficiência das Garantias.

As Garantias asseguram o adimplemento das Obrigações Garantidas. Não obstante, caso referidas Garantias sejam objeto de execução, o valor eventualmente obtido com a excussão das Garantias poderá não ser suficiente para o integral adimplemento dos Créditos Imobiliários, ocasião em que a Securitizadora não disporá de outras fontes de recurso para satisfação dos créditos dos investidores. As Garantias ainda não se encontram plenamente formalizadas, nesta data, tendo-se em vista, inclusive, que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados perante os cartórios de títulos e documentos competentes, bem como pela condição superveniente das Garantias, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das Garantias, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais ou não liberação das garantias constituídas na Dívida Existente, de modo que a eficácia poderá não ser aperfeiçoada. Por fim, em relação ao patrimônio dos Fiadores, existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Fiadores a terceiros.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(z) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na prevista no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia de Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(aa) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica foi conduzida por escritório de advocacia especializado, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo

sido objeto da diligência a análise da Cedente, dos Imóveis, do Locatário, dos Fiadores e dos Contratos BTL.

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão. Todavia, foram formuladas observações e ressalvas pelo assessor legal na presente seção de Fatores de Risco, as quais poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante, a presente Emissão.

Adicionalmente, parte dos documentos analisados no contexto da diligência, incluindo, mas não se limitando a certidões da Cedente, dos Imóveis, dos Fiadores, matrículas dos Imóveis e demais documentos registrares e cadastrais dos Imóveis, foi emitida há mais de 30 (trinta) dias, de modo que não é possível garantir que tais documentos reflitam, com totalidade e exatidão, a situação jurídica atual da Cedente, dos Fiadores e dos Imóveis e das respectivas Garantias na data de estruturação da Emissão. Assim, fatos, gravames, ônus, restrições, ações, execuções, apontamentos ou quaisquer outras ocorrências supervenientes à data de emissão de tais documentos podem não ter sido contemplados no âmbito da diligência jurídica.

A due diligence teve seu escopo limitado e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI, o fluxo de recebíveis dos Contratos BTL e, consequentemente, a capacidade de pagamento da presente Emissão.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(bb) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos do Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário no Termo de Securitização e os termos da Resolução CVM 60, conforme vigente. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(cc) Risco relativo ao uso de derivativos

Eventual contratação de operações de derivativos por qualquer uma das partes envolvidas na Emissão poderá acarretar perdas patrimoniais à respectiva parte, tendo em vista o risco da operação de derivativo em si, bem como o risco de crédito da contraparte de tal operação, podendo impactar adversa e financeiramente os Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
-----------------------------	-------	-------	-------

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/QLVHV-29B86-2JHPV-THD.VV>.



Probabilidade de ocorrência	☒	☐	☐
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	☒	☐	☐

(dd) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação, podendo impactar adversa e financeiramente os Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	☒	☐	☐
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	☒	☐	☐

(ee) Risco em função do registro automático da oferta dos CRI da Classe Sênior na CVM e não análise prévia da ANBIMA.

A Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, será automaticamente registrada perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora e pela Cedente, pelos Fiadores e pela Emissora, como distribuidora, não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o Investidor. Adicionalmente, a Emissão, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Cedente, pelos Fiadores e pela Emissora, como distribuidora, não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” e do “Código de Ofertas” da ANBIMA. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Cedente e os Fiadores, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	☒	☐	☐
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	☐	☒	☐

(ff) Baixa liquidez no mercado secundário.

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão, podendo impactar adversa e financeiramente os Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	☒	☐	☐
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	☒	☐	☐

(gg) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleias Especiais de Investidores.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores, podendo causar impactos financeiros e de falta de previsibilidade aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(hh) Restrição à negociação.

A Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados. Deste modo, os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral, podendo causar dificuldades de liquidez e, consequentemente, impactos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(ii) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430 (ou da Lei 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme cabível, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(jj) Risco de Distribuição Parcial

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob regime de melhores esforços de colocação, de forma que o montante total dos CRI inicialmente ofertado poderá ser reduzido, na medida em que é admitida Distribuição Parcial no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que os CRI objeto de melhores esforços de colocação não sejam integralmente colocadas perante os investidores da Oferta, o que resultará na redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(kk) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

FATORES RELATIVOS AO LOCATÁRIO, AOS FIADORES E CEDENTE

(II) Risco de Crédito do Locatário, da Cedente e dos Fiadores.

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI pelo Locatário dos Contratos BTL. A falta de pagamento ou impontualidade poderá importar a impossibilidade de a Emissora efetuar os pagamentos aos Titulares de CRI.

A capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários está diretamente ligada à capacidade de pagamento do Locatário, qual seja, o Consórcio, ente sem personalidade jurídica e com limitação de responsabilidade.

Logo, eventual majoração do risco de ausência de pagamento dos consorciados pode representar um risco quanto à capacidade do Locatário honrar suas obrigações nos Contratos BTL, na mesma medida que a geração dos créditos pela unidade consumidora de energia de titularidade do Consórcio não seja compensada integralmente, em função de eventual incapacidade da Locatária em promover a captação e/ou alteração dos consorciados. As obrigações do Locatário, da Cedente e dos Fiadores constantes dos demais Documentos da Operação estão sujeitas a eventos de vencimento antecipado. Não há garantias de que a Cedente, em decorrência da Coobrigação, o Locatário e/ou os Fiadores, terão recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações e nem que as Garantias, em eventual excussão, sejam suficientes. Ademais, a decretação de um Evento de Execução das Garantias poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Cedente, em decorrência da Coobrigação e dos Fiadores. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares de CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(mm) Risco de capacidade econômico-financeira da Cedente e da Coobrigação.

A Cedente é responsável pela cessão dos Créditos Imobiliários com Coobrigação, permanecendo solidariamente responsável pelo adimplemento das obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos

Imobiliários cedidos. Eventual deterioração da situação econômico-financeira da Cedente, inclusive em razão de variações de mercado, aumento de custos operacionais, redução de margens, endividamento excessivo ou incapacidade de honrar suas obrigações, poderá comprometer o cumprimento da coobrigação assumida, afetando negativamente o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(nn) Risco operacional relacionado às atividades da Cedente no setor de energia solar

A Cedente atua na locação de equipamentos, na prestação de serviços de engenharia, consultoria técnica, elaboração de projetos, homologação junto a concessionárias de energia elétrica e na instalação, operação e manutenção de sistemas de geração de energia fotovoltaica. A execução dessas atividades envolve riscos operacionais relevantes, incluindo falhas técnicas, defeitos em equipamentos, erros de projeto, atrasos na instalação, indisponibilidade dos sistemas, acidentes operacionais ou falhas na operação e manutenção, os quais podem impactar a execução dos Contratos BTL, a geração de receitas pela Cedente e, por consequência, sua capacidade de cumprir as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(oo) Risco relacionado ao processo judicial envolvendo o Fiador João

O Sr. João, na qualidade de fiador das Obrigações Garantidas, figura como avalista em operação distinta desta Emissão, qual seja, a 8ª emissão de notas comerciais, em série única, com garantia fidejussória e real, de colocação privada, da Trinity Energias Renováveis S.A. No âmbito de referida operação, foi declarado o vencimento antecipado das respectivas obrigações, sendo que determinadas obrigações encontram-se atualmente em discussão judicial no âmbito do processo nº 4020193-51.2026.8.26.0100, em trâmite perante a 45ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, movido por Daniele Múltiplo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios em face de Trinity Energias Renováveis S.A. e do Sr. João.

Embora referido processo não esteja diretamente relacionado à presente Emissão, eventual decisão judicial desfavorável ao Sr. João ou a imposição de obrigações financeiras decorrentes do referido litígio poderá impactar negativamente sua situação patrimonial e financeira. Caso isso ocorra, poderá haver redução de sua capacidade de honrar eventuais obrigações decorrentes da Fiança prestada no âmbito desta Emissão, o que pode afetar adversamente a capacidade de pagamento das Obrigações Garantidas e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI aos investidores.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(pp) A capacidade do Locatário, dos Fiadores e da Cedente de honrar suas obrigações.

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Fiadores, do Locatário e da Cedente de honrar com as suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação. Não obstante ser a presente Emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelos Fiadores, pelo Locatário e pela Cedente poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos dos

Créditos Imobiliários e de toda e qualquer obrigação pecuniária e não pecuniária que fazem parte da Emissão.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(qq) O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios da Cedente, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades da Cedente e suas controladas estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, a Cedente e/ou suas controladas devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Cedente e/ou suas controladas a sanções administrativas e penais (tanto a Cedente e/ou suas controladas quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação da Cedente e de suas controladas, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Além disso, caso a legislação ambiental e/ou de proteção aos direitos humanos se torne mais rigorosa no Brasil, a Cedente e suas controladas poderão despendar gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, consequentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro da Cedente e suas controladas.

Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Cedente e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(rr) Risco Relacionado à Imissão na Posse dos Imóveis Objeto dos Contratos BTL

Embora os Contratos BTL que lastreiam os CRI tenham sido regularmente celebrados e se encontrem válidos e eficazes, a imissão na posse dos Imóveis pelo Locatário, bem como o consequente início do pagamento dos valores devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários, ocorrerá após a integralização dos CRI.

Dessa forma, existe o risco de que eventuais atrasos, impedimentos ou intercorrências relacionados à imissão na posse dos imóveis, incluindo, mas não se limitando a questões operacionais, administrativas, registrares, construtivas, documentais ou jurídicas, possam postergar ou impedir o início da geração dos Créditos Imobiliários.

Caso qualquer das situações acima descritas ocorra, poderá haver atraso, redução ou interrupção do fluxo financeiro dos Créditos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente os recursos integrantes do Patrimônio Separado e a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[]	[X]

(ss) Risco de dependência de terceiros, fornecedores e concessionárias de energia elétrica.

As atividades da Cedente dependem, direta ou indiretamente, de terceiros, incluindo fornecedores de equipamentos, prestadores de serviços especializados e concessionárias de energia elétrica responsáveis pela homologação e conexão dos sistemas fotovoltaicos. Eventuais atrasos, falhas, interrupções, descumprimento contratual, restrições regulatórias ou negativas de homologação por parte desses terceiros poderão afetar a implementação, a operação e a regular execução dos Contratos BTL, com impacto negativo sobre os Créditos Imobiliários, o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

tt) A honra da Fiança pelos Fiadores pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros.

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre os Fiadores outorgada pelos Fiadores no Contrato de Cessão pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(uu) Risco relacionado ao Fiador pessoa física.

Na hipótese de eventual falecimento do fiador pessoa física, a execução da garantia fidejussória ora prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros. Assim, não há como assegurar que a Fiança prestada, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(vv) Risco regulatório e de mudanças no marco legal do setor elétrico

As atividades desenvolvidas pela Cedente estão sujeitas a um arcabouço regulatório complexo e dinâmico, incluindo normas aplicáveis ao setor elétrico, à geração distribuída, à conexão de sistemas fotovoltaicos, à tributação e à prestação de serviços de engenharia e energia. Alterações na legislação, na regulamentação ou na interpretação das normas por autoridades competentes poderão resultar em aumento de custos, necessidade de adequações operacionais, restrições à atividade da Cedente ou impactos adversos na viabilidade econômica dos Contratos BTL, afetando o cumprimento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(ww) Autorizações e licenças.

A Cedente é obrigada a obter licenças específicas para o desenvolvimento das suas atividades emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. A violação de tais leis e regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Cedente, o que poderá impactar a capacidade da Cedente em honrar com os compromissos assumidos no âmbito da Emissão.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(xx) Penalidades ambientais.

As penalidades administrativas e judiciais, incluindo criminais, impostas contra aqueles que violam a legislação ambiental são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa. Assim, por exemplo, quando a Cedente contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a Cedente não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados, conforme aplicável. Em adição, a Cedente pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes de contaminação do solo, da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou de outros danos ambientais. Note-se, ainda, que a violação a normas ambientais pode implicar sanções não só à Cedente, como também a pessoas naturais envolvidas na respectiva atividade. Por todo o exposto, a violação a normas ambientais e a imposição de penalidades podem afetar a capacidade de a Cedente cumprir suas obrigações em geral e, em particular, os Documentos da Operação de que é parte, com prejuízos para os Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

Por fim, os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios do Locatário, seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Securitizadora de pagar os Titulares de CRI.

(yy) Riscos Relacionados à Substituição de Consumidores Perante a Distribuidora

O Locatário é consórcio formado por consumidores cativos de energia elétrica para fins de inserção no SCEE - Sistema de Compensação de Energia Elétrica -, conforme Lei nº 14.300/2022, para a compensação da energia elétrica consumida pelos consorciados pela energia gerada pelo Consórcio.

A inclusão, substituição ou exclusão de um consorciado do quadro de participantes do consórcio, ocorre nos prazos e procedimentos dispostos no instrumento de constituição do consórcio, devidamente registrado na junta comercial competente e aderidos pelos consorciados.

A alteração da composição do consórcio e consequente alocação aos consorciados dos montantes da energia gerada pelo consórcio, deve ser comunicada à distribuidora.

A substituição ou exclusão de eventuais consorciados inadimplentes com o Consórcio deve seguir as regras de recuperação de crédito do consórcio e às regras de cada distribuidora, mediante comunicação do Consórcio à distribuidora.

A comunicação de alteração de composição do consórcio é procedimento operacional de baixo risco, desde que respeitadas as regras e documentos a serem enviados para o conhecimento da distribuidora, especificado por cada distribuidora.

Além dos riscos operacionais indicados acima, há ainda o risco da capacidade da Locatária em promover a captação dos consorciados necessários para garantir o cumprimento dos Contratos BTL e afetando o pagamento dos Créditos Imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(zz) Riscos Relacionados ao Imóvel Manga.

O imóvel denominado Imóvel Manga, objeto do Contrato BLT Manga e integrante do lastro dos CRI, encontra-se gravado com hipoteca cedular de primeiro grau constituída em favor do Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais - BDMG.

Embora as garantias dos CRI incluam a alienação fiduciária do direito real de superfície relativo ao Imóvel Manga, e não a propriedade do imóvel em si, a existência da referida hipoteca poderá afetar indiretamente o lastro dos CRI, bem como a eficácia prática da alienação fiduciária do direito real de superfície.

Na hipótese de inadimplemento das obrigações garantidas pela hipoteca e eventual execução pelo credor hipotecário, poderão ser adotadas medidas judiciais ou extrajudiciais que afetem a posse, o uso, a disponibilidade ou a titularidade do Imóvel Manga. Eventual execução da hipoteca poderá resultar na transferência da propriedade do Imóvel Manga a terceiros, podendo ainda surgir questionamentos quanto à oponibilidade ou prioridade registral do direito real de superfície, o que poderá dificultar ou limitar o exercício dos direitos decorrentes da alienação fiduciária do direito real de superfície constituída em garantia dos CRI.

Caso qualquer dos eventos acima descritos ocorra, poderá haver impacto negativo na execução do Contrato BLT Manga e, conseqüentemente, na geração dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI, podendo os recursos integrantes do Patrimônio Separado tornar-se insuficientes para assegurar o pagamento integral e tempestivo das obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(aaa) Riscos Relacionados aos Seguros.

Em caso de sinistro parcial e conseqüente pagamento de indenização pela Seguradora em valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), deverá a Securitizadora convocar Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberar sobre a destinação de tais recursos para a Recompra Obrigatória. Caso a indenização seja: (i) em valor igual ou inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e/ou (ii) a título de reembolso de custos previamente arcados pela Cedente, a totalidade da indenização deverá ser paga pela Seguradora diretamente para a Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora poderá transferir os valores até R\$2.000.000,00 (dois milhões de

reais) para conta da Cedente, sem necessidade de convocação da Assembleia Especial de Investidores. Caso a indenização a ser paga pela Seguradora seja superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), a Securitizadora deverá: (i) transferir 50% (cinquenta por cento) do valor para conta da Cedente; e (ii) convocar Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberar sobre a destinação dos recursos remanescentes. A transferência de referidos valores para a Conta de Livre Movimentação, sem necessidade de convocação da Assembleia Especial de Investidores, poderá afetar negativamente os CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[]	[X]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[]	[]

(bbb) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária DRS.

Na presente data, a Alienação Fiduciária DRS não se encontra devidamente constituída e plenamente exequível, na medida em que os Instrumentos de Alienação Fiduciária DRS não foram registrados nos cartórios competentes. Existe o risco de atraso na obtenção dos referidos registros em razão de exigências cartorárias, burocracia ou outros fatores, ou, eventualmente, de impossibilidade de completa constituição da referida garantia.

Adicionalmente, nos termos dos respectivos Instrumentos de Alienação Fiduciária DRS, a constituição das referidas garantias ocorre sob condição superveniente, de modo que, embora válidas desde a sua celebração, sua plena eficácia ficará condicionada à quitação de determinadas obrigações financeiras existentes, nos termos previstos nos Documentos da Operação.

Assim, até a verificação da referida condição superveniente e a efetiva constituição das garantias mediante os registros aplicáveis, poderá haver limitação ou impossibilidade de excussão da Alienação Fiduciária DRS, o que poderá impactar negativamente a efetividade das garantias e a capacidade de recuperação de créditos integrantes do Patrimônio Separado, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[]	[]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[]	[X]	[]

(ccc) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.

Na presente data, a Alienação Fiduciária de Quotas não se encontra devidamente constituída e plenamente exequível, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas não foi registrado no cartório competente. Existe o risco de atrasos na obtenção do referido registro em razão de exigências cartorárias, burocracia ou outros fatores ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a constituição da referida garantia ocorre sob condição superveniente, de modo que, embora válida desde a sua celebração, sua plena eficácia ficará condicionada à quitação de determinadas obrigações financeiras existentes, nos termos previstos nos Documentos da Operação.

Assim, até a verificação da referida condição superveniente e a efetiva constituição da garantia mediante o registro aplicável, poderá haver limitação ou impossibilidade de excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, o que poderá impactar negativamente a efetividade da garantia e a capacidade de recuperação de créditos integrantes do Patrimônio Separado, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
-----------------------------	-------	-------	-------

Probabilidade de ocorrência	☒	☐	☐
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	☐	☒	☐

(ddd) Reforço ou substituição das Garantias.

Nos termos dos Contratos de Garantia, na hipótese de a garantia fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos bens e direitos dados em garantia, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas os garantidores, conforme aplicável, deverão substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Securitizadora, no prazo acordado nos Contratos de Garantia.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	☒	☐	☐
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	☐	☒	☐

(eee) Demais Riscos.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação do Locatário, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QLVHV-Z9B86-2JHPV-THDJV

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Simone Santini (CPF 292.680.998-02)

Ana Clara Dória Lourenço (CPF 426.687.178-33)

Vitória Guimarães Havir (CPF 409.470.118-46)

Cristiane Monique Araújo Martins (CPF 412.787.788-02)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THDJV>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QLVHV-Z9B86-2JHPV-THDJV>.





ANEXO VII

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA DE QUE O REGISTRO SE ENCONTRA ATUALIZADO
E ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO**

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria S1, sob o número 388, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**”) na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior, em série única, e da classe subordinada, da sua 121ª (centésima vigésima primeira) Emissão (“**CRI da Classe Sênior**” e “**CRI da Classe Subordinada**”, respectivamente, e, quando em conjunto, “**CRI**”), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), conforme alterada, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora dos CRI, **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI e para cumprimento das normas aplicáveis, que:

- (i) Nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Garantias, pelos Fundos, pela Conta do Patrimônio Separado e todo e qualquer bens, direitos que integrem referida conta;
- (ii) Nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização de *Créditos Imobiliários, da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, da 121ª (centésima vigésima primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela Evoluta Energia Operacional 2 SPE Ltda.*, celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”);
- (iii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) Nos termos do artigo 27, inciso I, item “c)” da Resolução CVM 160, o registro de emissor encontra-se atualizado; e
- (v) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8QVPB-CZ95K-HQFNQ-VZPRF>.



As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração têm o significado previsto neste Termo de Securitização.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 13 de março de 2026.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Cristiane Monique Araujo Martins

CPF: 412.787.788-02

E-mail:cristiane.martins@habitasec.com.br

Nome: Simone Santini

CPF: 292.680.998-02

E-mail: simone.santini@habitasec.com.br



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8QVPB-CZ95K-HQFNQ-VZPRF>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8QVPB-CZ95K-HQFNQ-VZPRF

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Cristiane Monique Araújo Martins (CPF 412.787.788-02)

Simone Santini (CPF 292.680.998-02)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8QVPB-CZ95K-HQFNQ-VZPRF>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8QVPB-CZ95K-HQFNQ-VZPRF>.





ANEXO VIII

REGULAMENTO DO FUNDO

REGULAMENTO
INFRACAPITAL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES –
INFRAESTRUTURA (“FUNDO”)
CNPJ/MF nº 61.303.199/0001-11

VIGÊNCIA DESTE REGULAMENTO: 26/01/26

Sumário

1. INTERPRETAÇÃO	5
1.1. Interpretação Conjunta	5
1.2. Termos Definidos.....	5
1.3. Orientações Gerais	5
2. PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	5
2.1. Administrador.....	5
2.2. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.....	5
3. ESTRUTURA DO FUNDO.....	6
3.1. Prazo de Duração do Fundo	6
3.2. Estruturação do Fundo	6
3.3. Exercício Social do Fundo	6
4. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	6
5. FATORES DE RISCO	6
6. DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES	6
7. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS	7
7.1. Assembleia Geral de Cotistas	7
7.2. Assembleia Especial de Cotistas	7
7.3. Convocação das Assembleias de Cotistas	8
7.4. Forma de realização das Assembleias de Cotistas	8
7.5. Consulta Formal.....	8
7.6. Competência da Assembleia Geral de Cotistas	9
8. DISPOSIÇÕES GERAIS	11
8.1. Criação de Classes e Subclasses.....	11
8.2. Comunicação	11
8.3. Proteções Contratuais	11
8.4. Serviço de Atendimento ao Cotista	11
9. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS.....	11
9.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao Fundo ou questões decorrentes deste Regulamento.	11
ANEXO	13
1. INTERPRETAÇÃO	13

1.1. Interpretação Conjunta	13
1.2. Termos Definidos.....	13
1.3. Orientações Gerais	13
2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE.....	13
2.1. Estrutura da Classe:	13
2.2. Público-Alvo.....	13
2.3. Responsabilidade dos Cotistas	14
2.4. Regime Condominial:	14
2.5. Prazo de Duração.....	14
2.6. Equipe Chave	14
2.7. Entidade de Investimento	14
3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	14
3.1. Objetivo	14
3.2. Estratégia:.....	15
3.3. Gestão de Liquidez	16
3.4. Enquadramento.....	16
3.5. Operações com Derivativos.....	16
3.6. Investimentos em Debêntures e Outros Títulos Não Conversíveis.....	17
3.7. AFAC: Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	17
3.8. Investimento no Exterior	17
4. ORDEM E PROCESSO DE ALOCAÇÃO	17
4.1. Processo de Investimento	18
4.2. Processo de Desinvestimento	18
4.3. Prazo para Realização das Aplicações pela Classe.....	18
4.4. Consolidação de Aplicação das Classes	18
4.5. Prestação de Garantias com Ativos da Classe	18
4.6. Vedações	19
4.7. Coinvestimento	19
5. FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS DA CLASSE	19
6. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	23
6.1. Taxa de Administração e Taxa de Estruturação	23
6.2. Taxa de Gestão	24
6.3. Taxa Máxima de Custódia.....	24

6.4. Taxa Máxima de Distribuição	24
6.5. Taxa de Performance.....	24
6.6. Taxa de Ingresso	24
6.7. Taxa de Saída	25
7. DAS COTAS DA CLASSE	25
7.1. Emissões	25
7.2. Condições para Investimento.....	25
7.3. Amortização.....	26
7.4. Liquidação da Classe:.....	27
7.5. Negociação e Transferência de Cotas da Classe.....	28
8. INSOLVÊNCIA DA CLASSE.....	29
8.1. Patrimônio Líquido Negativo.....	29
8.2. Segregação Patrimonial	29
8.3. Regime de Insolvência.....	30
9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS	30
9.1. Competência.....	30
9.2. Exceção ao Direito de Voto.	30
10. DISPOSIÇÕES GERAIS	30
10.1. Obrigações Legais e Contratuais	30
10.2. Distribuição de Resultados	31
10.3. Liquidação da Classe por Deliberação dos Cotistas.....	31
10.4. Informações a serem Disponibilizadas aos Cotistas.....	31
10.5. Potenciais Conflitos de Interesse	32

1. INTERPRETAÇÃO

1.1. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA

ESTE REGULAMENTO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEUS ANEXOS, APÊNDICES, E LÂMINAS DE INFORMAÇÕES BÁSICAS, SE HOUVER, E É REGIDO PELA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA, BEM COMO PELO SEU ANEXO NORMATIVO IV (“RESOLUÇÃO CVM 175”), SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS NORMAS E DIRETRIZES REGULATÓRIAS E DA AUTORREGULAÇÃO.

1.2. TERMOS DEFINIDOS

- i) Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento, Anexos e Apêndices.
- ii) Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Regulamento, Anexos, e Apêndices, com as letras iniciais maiúsculas, referem-se a este Fundo, Classe, Subclasse e/ou Série, conforme aplicável.
- iii) As menções a classes de investimento, ou “CI”, e classes de investimento em cotas de classes de investimento, ou “CIC-CI”, também abarcarão os fundos de investimento e os fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

1.3. ORIENTAÇÕES GERAIS

- i) Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às suas Classes.
- ii) Cada Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas de cada Classe, e comuns às respectivas Subclasses, quando houver.
- iii) O Apêndice que integra o Anexo dispõe sobre informações específicas de cada Subclasse, quando houver.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

LAD Capital Gestora de Recursos Ltda., CNPJ: 28.376.231/0001-13, Ato Declaratório CVM nº 15.996, de 29 de novembro de 2017.

Serviços: Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador também prestará ao Fundo os serviços de tesouraria, controladoria, contabilização, custódia, escrituração, distribuição de Cotas e Gestão.

2.2. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.2.1. A responsabilidade de cada Prestador de Serviços Essencial perante o Fundo, as Classes, e demais prestadores de serviços é individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento, seus

Anexos e Apêndices, se existentes e, ainda, nos respectivos contratos de prestação de serviços celebrados junto ao Fundo e/ou às Classes (conforme o caso).

2.2.2. A avaliação da responsabilidade dos prestadores de serviços deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do Fundo e Classes respectivas, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

2.2.3. Cada prestador de serviços do Fundo responderá, individualmente, somente por danos diretos decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, devidamente comprovados por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado, sem solidariedade com os demais prestadores de serviços.

3. ESTRUTURA DO FUNDO

3.1. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

O Fundo foi constituído em 13 de junho de 2025 e seu prazo de duração será indeterminado ("Prazo de Duração"). O prazo de duração da Classe Única será o mesmo do Fundo.

3.2. ESTRUTURAÇÃO DO FUNDO

Classe Única.

3.3. EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Encerra-se no último dia útil de fevereiro de cada ano.

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Cada Classe conta com um patrimônio próprio segregado e seguirá uma política de investimentos específica. A política de investimentos a ser observada pelo Gestor, com relação a cada Classe, está indicada no respectivo Anexo. Todos os limites de investimento serão indicados e deverão ser interpretados com relação ao patrimônio líquido da Classe correspondente.

5. FATORES DE RISCO

5.1. Os fatores de risco específicos de cada Classe, conforme respectiva política de investimentos e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo.

6. DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES

6.1.

6.2. As despesas e encargos dispostos no Art. 117 da parte geral da Resolução ICVM 175, bem como aquelas previstas no Art. 28 do Capítulo IX do ANEXO NORMATIVO IV. Qualquer das Classes, quando aplicável, poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da Classe que nelas incidir. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as Classes, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as Classes ou atribuição à determinada Classe.

6.1.1. Independentemente de ratificação pela Assembleia Geral de Cotistas, as despesas previstas no item 6.1. acima incorridas pelos Prestadores de Serviços Essenciais previamente à constituição do Fundo, de cada uma das Classes e Subclasses, ou ao seu registro na CVM, serão passíveis de reembolso pelas Classes, desde que incorridas nos 12 (doze) meses anteriores à data da concessão do registro de funcionamento do Fundo na CVM e/ou de cada uma das suas Classes, conforme o caso.

6.1.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme o caso, correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

6.1.3. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Gestão, conforme o caso.

7. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

7.1. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

7.1.1. As matérias que sejam de interesse de Cotistas de todas as Classes e Subclasses demandarão a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, e permitirão a participação de todos que constem, na data da convocação, do registro de cotistas junto ao Administrador e/ou dos prestadores de serviços e ambientes competentes, a depender da forma de distribuição de cada Classe ou Subclasse, quando houver, bem como de seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

7.2. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

7.2.1. As matérias de interesse específico de uma Classe ou Subclasse demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Classe ou Subclasse interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem, na data da convocação, dos registros de Cotistas da Classe ou Subclasse em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

7.3. CONVOCAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

7.2.2. A convocação das Assembleias Gerais de Cotistas e Assembleias Especiais de Cotistas (em conjunto, "Assembleias de Cotistas") deve ser feita com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para a sua realização, por meio de carta, com aviso de recebimento, devendo constar dia, hora e local de realização da Assembleia de Cotistas e os assuntos a serem discutidos e votados.

7.2.3. Salvo motivo de força maior, as Assembleias de Cotistas devem realizar-se no local onde o Administrador tiver a sede, e quando for realizada em outro local, a convocação endereçada aos Cotistas deve indicar, com clareza, o lugar da assembleia.

7.2.4. A Assembleia de Cotistas poderá ser convocada, a qualquer tempo, pelo Administrador, Gestor, Custodiante ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo ou pela Classe, conforme o caso. O pedido de convocação pelo Gestor, pelo Custodiante ou por Cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar Assembleia de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

7.4. FORMA DE REALIZAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

A critério exclusivo do Administrador e desde que contida a previsão na convocação, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico por meio de áudio/vídeo conferência. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo administrador antes do início da Assembleia de Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. Os votos formalizados por meio de comunicação escrita deverão ser anexados à ata da Assembleia de Cotistas e posteriormente arquivados na sede do Administrador.

7.5. CONSULTA FORMAL

A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas, poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Para realização da consulta formal, deverá ser observado o envio para os Cotistas por carta com aviso de recebimento, conforme previsto no item 7.3.1 acima.

O processo de consulta será formalizado por correspondência, nos termos deste Regulamento, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, com prazo de 15 (quinze) dias de antecedência, com todas as informações necessárias ao exercício de direito de voto, para resposta no prazo definido em referida correspondência.

Quando utilizada a consulta formal, as deliberações serão tomadas observando-se os quóruns previstos neste Regulamento. Sendo que as respostas dos Cotistas deverão ser encaminhadas por escrito para o Administrador, no prazo previsto.

7.6. COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

7.6.1. Sem prejuízo das matérias estabelecidas na regulamentação própria e de outras matérias previstas em outros artigos deste Regulamento, compete privativamente, conforme o caso, à Assembleia Geral de Cotistas ou a Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias dispostas abaixo com o seguinte quórum para deliberação:

	Matérias	Quóruns de Aprovação
(i)	as demonstrações contábeis do Fundo e de suas Classes de Cotas;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(ii)	a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor, bem como a escolha de seus substitutos;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(iii)	a escolha do substituto do Administrador e/ou Gestor, em caso de substituição, destituição ou renúncia do Administrador e do Gestor.	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(iv)	a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou de suas Classe de Cotas;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(v)	a alteração deste Regulamento, incluindo seus anexos, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(vi)	o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(vii)	o pedido de declaração judicial de insolvência das Classe de Cotas, se houver;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(viii)	o requerimento de informações por parte de Cotistas, observado o §1º do art. 26 do Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(ix)	a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo, a Classe de Cotas e seu Administrador ou Gestor e entre o Fundo, a Classe de Cotas e qualquer cotista ou grupo de cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das cotas subscritas, sem prejuízo do disposto no Artigo 78, § 2º, da parte geral da Resolução CVM 175;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(x)	a inclusão e o pagamento de encargos não previstos no item 6.1. ou o seu respectivo aumento acima dos limites máximos previstos neste Regulamento;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(xi)	deliberar sobre aumento nas taxas de remuneração do Administrador e Gestor;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(xii)	deliberar alteração do Prazo de Duração do Fundo, observado o disposto no item 3.1. acima;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(xiii)	deliberar sobre a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas

(xiv)	deliberar sobre a instalação, composição, organização e funcionamento de eventuais comitês e conselhos do Fundo;	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas
(xv)	deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação e de garantias reais, em nome das Classes de Cotas	Metade, no mínimo, das Cotas subscritas

7.2.5. Eventuais matérias específicas que dependem de Assembleia Especial de Cotistas para determinada Classe em específico estarão indicadas no Anexo da respectiva Classe.

7.2.6. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- i) o prestador de serviço, essencial ou não, do Fundo ou da Classe;
- ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- iii) Partes Relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

7.2.7. Não se aplica a vedação prevista acima quando (a) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe ou Subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv) acima; ou (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.

7.2.8. Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, deliberem pela destituição ou substituição do Administrador ou do Gestor sem justa causa, ou ainda, na hipótese de renúncia do Administrador ou do Gestor, estes deverão receber proporcionalmente, até a data de sua respectiva substituição, o valor correspondente à Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, conforme aplicável e previsto no respectivo Anexo da Classe correspondente, no período em que tiver exercido tais funções.

7.2.9. Para fins do disposto acima, considera-se Justa Causa decisão administrativa e/ou decisão judicial proferida por órgão colegiado, contra a qual não caibam recursos de mérito, onde reste comprovada (a) negligência grave, má-fé ou desvio de conduta e/ou função, pelo Administrador ou do Gestor relacionado ao desempenho de suas respectivas funções, deveres e ao cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e do respectivo Anexo aplicável; (b) violação pelo Administrador ou pelo Gestor de suas obrigações nos termos deste Regulamento, respectivo Anexo aplicável, ou normativos aplicáveis expedidos pela CVM; (c) fraude cometida pelo Administrador ou pelo Gestor, ligada ao cumprimento de suas obrigações ou desempenho de suas funções nos termos deste Regulamento ou do respectivo Anexo aplicável; ou (d) ato que resulte no descredenciamento do Administrador ou do Gestor pela CVM.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. CRIAÇÃO DE CLASSES E SUBCLASSES

Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, de comum acordo e a critério exclusivo destes, criar novas Classes e Subclasses no Fundo contanto que não restrinjam os direitos atribuídos às Classes e Subclasses existentes.

8.2. COMUNICAÇÃO

- i) Todas as correspondências aos Cotistas serão enviadas exclusivamente aos endereços informados pelo Cotista em seu cadastro.
- ii) Cabe ao Cotista manter o seu cadastro atualizado.
- iii) Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, a coleta se dará por meio eletrônico, nos canais do Administrador ou por meio físico, conforme estabelecido no presente Regulamento; e
- iv) Todos os contatos e correspondências entre Administrador e Cotista poderão ser gravados e utilizados para quaisquer fins de direito, incluindo, mas não se limitando, para defesa em procedimentos administrativos, judiciais e arbitrais.

8.3. PROTEÇÕES CONTRATUAIS

- i) O investimento em Cotas não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito;
- ii) O investimento em Cotas não é garantido, de forma alguma, pelo Administrador, Gestor, ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo, da Classe ou Subclasse, conforme o caso; e
- iii) O investimento em Cotas não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

8.4. SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- i) SAC: (11) 3815-5944
- ii) E-mail: contato@ladcapital.com.br
- iii) Ouvidoria: contato@ladcapital.com.br / (11) 3815-5944
- iv) Website: www.ladcapital.com.br

9. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

9.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao Fundo ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO

LAB CLASSE DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – CAPITAL SEMENTE

1. INTERPRETAÇÃO

1.1. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA

ESTE ANEXO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEU REGULAMENTO E APÊNDICES, SE HOVER, E É REGIDO PELA RESOLUÇÃO CVM 175, SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS NORMAS E DIRETRIZES REGULATÓRIAS E DA AUTORREGULAÇÃO.

1.2. TERMOS DEFINIDOS

- i) Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Anexo terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento e Apêndices;
- ii) Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Anexo, seu Regulamento e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas referem-se a este Fundo, Classe, Subclasse e/ou Série, conforme aplicável; e
- iii) As menções a classes de investimento, ou “CI”, e classes de investimento em cotas de classes de investimento, ou “CIC-CI”, também abarcarão os fundos de investimento e os fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

1.3. ORIENTAÇÕES GERAIS

- i) O Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às Classes.
- ii) Este Anexo, que integra o Regulamento, dispõe sobre informações específicas desta Classe e comuns às suas Subclasses, quando houver.
- iii) O Apêndice que integra este Anexo dispõe sobre informações específicas das Subclasses, quando houver.

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

2.1. ESTRUTURA DA CLASSE:

Esta Classe não conta com Subclasses.

2.2. PÚBLICO-ALVO

2.2.1. A Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme a Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Profissionais”,

respectivamente) residentes no Brasil ou no exterior, e que busquem investimentos compatíveis com a política de investimentos, conforme descrita no item 3 abaixo, e que aceitem os riscos inerentes a tais investimentos.

2.2.2. A Classe poderá receber aplicações do Gestor e suas Partes Relacionadas.

2.3. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

Limitada ao valor de suas Cotas subscritas.

2.4. REGIME CONDOMINIAL:

Condomínio de natureza especial fechado

2.5. PRAZO DE DURAÇÃO

2.5.1. Considerando o caráter de longo prazo do setor de atuação da Companhia Investida, conforme abaixo definida, a Classe terá prazo de duração indeterminado.

2.6. EQUIPE CHAVE

O Gestor manterá uma equipe devidamente qualificada dedicada à gestão da Classe que possui extensa experiência financeira, tanto nos mercados privados como públicos com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia real brasileira, bem como em fusões, aquisições, aberturas de capital em bolsa de valores, entre outras transações ("Equipe Chave"). A Equipe Chave não possui qualquer obrigação de exclusividade ou necessidade de alocação mínima de tempo.

2.7. ENTIDADE DE INVESTIMENTO

A Classe qualifica-se como entidade de investimento, para fins da regulamentação contábil aplicável.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. OBJETIVO

Proporcionar rendimento de longo prazo aos seus Cotistas, mediante a aquisição de Ativos Alvo com propósito de realizar o desinvestimento buscando maximizar o retorno para os Cotistas, dentro do Prazo de Duração da Classe. A Classe investirá, direta ou indiretamente, em Ativos Alvo de emissão de Sociedades Alvo que desenvolvam projetos de infraestrutura nos termos da Lei 11.478/07 e demais regulamentações aplicáveis. Os investimentos da Classe mencionados no item 3.1. acima, deverão possibilitar a participação da Classe no processo decisório da Companhia Investida, com efetiva influência na sua gestão e definição de sua política

estratégica, por uma das seguintes maneiras e observadas as hipóteses de dispensa previstas na regulamentação e neste Anexo:

- (i) ações, bônus de subscrição, debêntures simples, notas comerciais e outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de sociedades anônimas, abertas ou fechadas, que desenvolvam, respectivamente, projetos de infraestrutura ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação no território nacional nos setores previstos pelo Art. 16 do ANEXO NORMATIVO IV da Instrução CVM nº 175;
- (ii) títulos, contratos e valores mobiliários representativos de crédito ou participação em sociedades anônimas que desenvolvam, respectivamente, projetos de infraestrutura ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação no território nacional nos setores previstos pelo Art. 16 do ANEXO NORMATIVO IV da Instrução CVM nº 175;
- (iii) debêntures e outros títulos de dívida não conversíveis, limitado ao máximo de 33% (trinta e três por cento) do total do capital subscrito;
- (iv) cotas de classe de outros fundos de investimento em participações; e
- (v) cotas de classe de fundos de investimento em ações – mercado de acesso.
- (vi) (em conjunto, “Ativos Alvo”).

3.2. ESTRATÉGIA:

3.2.1. Prazo e Limites de Aplicação dos Recursos

A Classe deverá investir, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu patrimônio líquido em ações, debêntures simples, bônus de subscrição e/ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão da Companhia Investida (em conjunto “Ativos Alvo”):

3.2.2. O limite previsto no item 3.2.1. acima não é aplicável durante o prazo de aplicação dos recursos da Classe nos Ativos Alvo, ora estabelecido em até 180 (cento e oitenta) dias, contados de cada um dos eventos de integralização de Cotas, conforme previstos no compromisso de investimento. (“Prazo para Aplicação dos Recursos”).

3.2.3. Para fins deste regulamento entende-se como “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado de âmbito nacional ou no local da sede do Administrador, ou ainda dias em que, por qualquer motivo, nacionalmente, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Anexo que não sejam Dias Úteis, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

3.2.4. Observado o limite estipulado no item 3.2.1 acima, durante todo o Prazo de Duração da Classe, a Classe poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seus recursos em Ativos Alvo de emissão da Companhia Investida.

3.2.5. Caso o limite previsto no item 3.2.1, acima, perdure por período superior ao estabelecido no item 3.2.2 o gestor deve, em até 10 (dez) dias úteis, contados do término do prazo para aplicação dos recursos:

- (i) Reenquadrar a carteira; ou
- (ii) Solicitar ao administrador a devolução dos valores que ultrapassem o limite estabelecido aos cotistas que tiverem integralizado a última chamada de capital, sem qualquer rendimento, na proporção por eles integralizada.

3.2.6. O Fundo não realizará operações de empréstimo de qualquer natureza, salvo nas hipóteses admitidas na Resolução CVM 175.

3.3. GESTÃO DE LIQUIDEZ

Os recursos da Classe, enquanto não estiverem alocados em Ativos Alvo ou devolvidos aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderão ser investidos livremente pelo Gestor, dentro dos limites estabelecidos na legislação e regulamentação aplicáveis, em: (i) títulos de emissão do tesouro nacional e do Banco Central do Brasil; (ii) cotas de classes de investimentos classificados como “Renda Fixa”; e (iii) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item (i) acima (“Ativos Financeiros”). O Gestor será responsável pela alocação dos recursos da Classe em Ativos Financeiros, nos termos deste Anexo.

3.4. ENQUADRAMENTO

Para verificação do enquadramento ao limite de 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido da Classe, devem ser somados aos Ativos Alvo da carteira os valores:

- (i) destinados ao pagamento de despesas da Classe, desde que limitados a 5% (cinco por cento) do capital subscrito;
- (ii) decorrentes de operações de desinvestimento: (a) no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último Dia Útil do 2º (segundo) mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que ocorra o reinvestimento dos recursos em Ativos Alvo; (b) no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último dia útil do mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que não ocorra o reinvestimento dos recursos em Ativos Alvo; ou (c) enquanto vinculados a garantias dadas ao comprador do ativo desinvestido;
- (iii) a receber decorrentes da alienação a prazo dos Ativos Alvo; e
- (iv) se aplicável, aplicados em títulos públicos com o objetivo de constituição de garantia a contratos de financiamento de projetos de infraestrutura junto a instituições financeiras.

3.5. OPERAÇÕES COM DERIVATIVOS

A Classe não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações: (i) forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da Classe; ou (ii) envolverem opções de compra ou venda de ações da Companhia Investida com o propósito de (a) ajustar o preço de aquisição da Companhia Investida

com o consequente aumento ou diminuição futura na quantidade de ações investidas ou (b) alienar essas ações no futuro como parte da estratégia de desinvestimento da Classe.

3.6. INVESTIMENTOS EM DEBÊNTURES E OUTROS TÍTULOS NÃO CONVERSÍVEIS

1.1.1. É permitido o investimento em debêntures e outros títulos não conversíveis e outros títulos de dívida não conversíveis, observado o limite de 33% (trinta e três por cento) do capital subscrito da Classe.

1.1.2. O limite acima não é aplicável durante o Prazo de Aplicação dos Recursos de cada um dos eventos de integralização de cotas previstos no compromisso de investimento.

3.7. AFAC: ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Permitido, desde que a Classe observe os seguintes requisitos: (i) possua investimento em ações da Companhia Investida na data da realização do AFAC; (ii) observe o limite de 100% (cem por cento) do capital subscrito da Classe que poderá ser utilizado para a realização de AFAC; (iii) seja estabelecido, no instrumento que formalizar o AFAC, que é vedada qualquer forma de arrependimento do AFAC por parte da Classe; e (iv) o AFAC deverá ser convertido em aumento de capital da Companhia Investida em, no máximo, 12 (doze) meses a partir do aporte.

3.8. INVESTIMENTO NO EXTERIOR

Vedado

4. ORDEM E PROCESSO DE ALOCAÇÃO

Os recursos eventualmente obtidos pela Classe mediante a venda de parte ou da totalidade dos Ativos Alvo serão incorporados ao patrimônio líquido da Classe e poderão ser reinvestidos ou amortizados aos Cotistas.

Na formação e manutenção da carteira da Classe serão observados os seguintes procedimentos:

- a) sem prejuízo da alínea “c” abaixo, os recursos que venham a ser aportados na Classe, mediante a integralização de Cotas, deverão ser utilizados para aquisição de Ativos Alvo;
- b) até que os investimentos da Classe nos Ativos Alvo sejam realizados, quaisquer valores que venham a ser aportados na Classe em decorrência da integralização das Cotas serão aplicados em Ativos Financeiros ou mantidos em caixa, em moeda corrente nacional, pelo Gestor, no melhor interesse da Classe e dos Cotistas;
- e
- c) o Gestor deverá manter tais recursos aplicados exclusivamente em Ativos Financeiros, desde que tais recursos estejam diretamente vinculados ao pagamento de despesas e encargos programados da Classe, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

4.1. PROCESSO DE INVESTIMENTO

A Classe Única terá um período de investimento em Ativos Alvo, que se iniciará na data da Primeira Integralização e se estenderá por até 5 (cinco) anos, sendo que tal período pode ser estendido ou reduzido mediante aprovação em Assembleia Especial ("Período de Investimento"). Durante o Período de Investimento, Classe Única realizará investimentos em Sociedades Alvo e Outros Ativos, mediante decisão da Gestora.

4.2. PROCESSO DE DESINVESTIMENTO

Para desinvestimento da Companhia Investida e alienação dos Ativos Alvo integrantes da carteira, o Gestor poderá lançar mão de quaisquer possibilidades, procedimentos e estratégias que sejam admitidos pela legislação e regulamentação aplicáveis, a seu exclusivo critério, incluindo, sem limitação: (i) a oferta pública dos Ativos Alvo em mercado de bolsa; (ii) processos competitivos com participantes estratégicos no mercado de atuação da Companhia Investida; ou (iii) as mais diversas transações privadas existentes.

4.3. PRAZO PARA REALIZAÇÃO DAS APLICAÇÕES PELA CLASSE

Os recursos que venham a ser aportados na Classe, mediante a integralização de Cotas, deverão ser utilizados para a aquisição de Ativos Alvo em até 180 (cento e oitenta) dias subsequentes à data da primeira integralização de Cotas por qualquer dos Cotistas no âmbito de cada chamada de capital.

4.3.1. Caso os investimentos da Classe em Ativos Alvo não sejam realizados dentro do prazo previsto no parágrafo acima, o Administrador e o Gestor, observadas suas respectivas atribuições, deverão, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do término do prazo para aplicação dos recursos: (i) reenquadrar a Carteira; ou (ii) devolver aos Cotistas que tiverem integralizado a última chamada de capital os valores que ultrapassem o limite estabelecido, sem qualquer rendimento, na proporção por eles integralizada.

4.3.2. Os valores restituídos aos Cotistas não serão contabilizados como Capital Integralizado e deverão recompor o Capital Subscrito do respectivo Cotista, valores estes que poderão ser solicitados novamente pelo Administrador, em novas chamadas de capital.

4.3.3. Hipótese de Desenquadramento dos Limites de Concentração: O Administrador deve comunicar imediatamente à CVM, depois de ultrapassado o prazo acima, a ocorrência de desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da Carteira, no momento em que ocorrer.

4.4. CONSOLIDAÇÃO DE APLICAÇÃO DAS CLASSES

A Classe deve consolidar as aplicações das classes investidas, inclusive para fins de apuração dos limites de concentração da carteira, exceto as aplicações em cotas de classes geridas por terceiros não ligados ao Administrador ou ao Gestor da classe investidora.

4.5. PRESTAÇÃO DE GARANTIAS COM ATIVOS DA CLASSE

Permitido.

4.6. VEDAÇÕES

4.6.1. Salvo se aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, por Cotistas representando, no mínimo metade das Cotas Subscritas, é vedada a aplicação de recursos em Ativos Alvo de emissão da Companhia Investida caso nesta participe:

- (i) o administrador, o gestor, os membros de comitês ou conselhos e cotistas titulares de Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio da Classe, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total; ou
- (ii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que: (a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou (b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da sociedade a ser investida, antes do primeiro investimento por parte da Classe.

4.6.2. Salvo aprovação em assembleia, é vedada a realização de operações em que a Classe figure como contraparte das pessoas mencionadas no item 4.7.1. (i) acima, bem como de outras classes de fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários geridos pelo Prestador de Serviços Essencial.

4.6.3. Exceções: O disposto acima não se aplica quando o Administrador ou Gestor da Classe atuarem:

- (i) como administrador ou gestor de classe investida ou na condição de contraparte da classe de cotas, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez da classe; e
- (ii) como administrador ou gestor de classe investida, desde que expresso em regulamento e quando realizado por meio de classe de cotas que invista, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) em uma única classe.

4.7. COINVESTIMENTO

A critério do Gestor, é admitido o coinvestimento na Companhia Investida por Cotistas, de forma direta ou por meio de outros veículos de investimento, inclusive aqueles geridos pelo Gestor. A possibilidade de coinvestimento existirá exclusivamente quando, cumulativamente (i) os coinvestidores forem considerados como “estratégicos” para o projeto a ser desenvolvido pela Classe; e (ii) a totalidade dos valores previstos nos compromissos de investimentos relativamente às Cotas emitidas pela Classe tiverem sido integralizadas, bem como a necessidade de capital da Companhia Investida for superior ao investimento a ser realizado pela Classe (“Coinvestimento”).

5. FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS DA CLASSE

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sujeitos a determinados riscos inerentes ao setor de negócios da Companhia Investida, além de aspectos ambientais, técnicos e de licenciamento relacionados, não podendo o Administrador e o Gestor em hipótese alguma, serem responsabilizadas por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas ou à carteira da Classe.

Os investimentos da Classe sujeitam-se aos riscos inerentes à concentração da carteira e de liquidez e à natureza dos negócios desenvolvidos pela Companhia Investida. Tendo em vista estes fatores, os investimentos a serem realizados pela Classe apresentam um nível de risco elevado quando comparado a outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos na Classe deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações, conforme descritos abaixo de forma não exaustiva:

- (i) **Risco Operacional da Companhia Investida.** Em virtude da participação na Companhia Investida, todos os riscos operacionais da Companhia Investida poderão resultar em perdas patrimoniais e riscos operacionais a Classe impactando negativamente a rentabilidade da Classe. Além disso, a Classe influenciará na definição da política estratégica e na gestão da Companhia Investida. Dessa forma, caso a Companhia Investida tenha sua falência decretada e/ou caso haja desconsideração da personalidade jurídica da Companhia Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Companhia Investida poderá ser atribuída à Classe, o que poderá causar um impacto negativo no valor das Cotas.
- (ii) **Risco de Investimento em Companhia Investida Constituída e em Funcionamento.** A Classe investirá na Companhia Investida que já está plenamente constituída e em funcionamento. Desta forma, existe a possibilidade da Companhia Investida: (a) estar inadimplente em relação ao pagamento de tributos federais, estaduais ou municipais; (b) estar descumprindo obrigações relativas ao FGTS; e (c) ter sido punida com qualquer sanção restritiva de direito referente a condutas danosas ao meio ambiente. Dessa forma, dependendo da complexidade da questão e dos montantes envolvidos, a Classe e, consequentemente os Cotistas, poderão ter significativas perdas patrimoniais decorrentes dos eventos indicados acima.
- (iii) **Risco de Perdas Patrimoniais e Responsabilidade Limitada.** Os Cotistas poderão, em decorrência das operações da Classe, sofrer significativas perdas patrimoniais, inclusive a perda de todo o capital por eles aportado, havendo, ainda, a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo da Classe. Constatado o patrimônio líquido negativo, a Classe estará sujeita à insolvência.
- (iv) **Risco Legal.** A performance da Companhia Investida pode ser afetada em virtude de interferências legais aos seus projetos e aos setores em que atua, bem como por demandas judiciais em que a Companhia Investida figure como ré, em razão de danos ambientais, indenizações por desapropriações e prejuízos causados a propriedades particulares.
- (v) **Alterações da legislação tributária:** O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de

reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar a Classe, a Companhia Investida, os Ativos Financeiros e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis a Classe, à Companhia Investida e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados da Companhia Investida e, consequentemente, os resultados da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

(vi) Morosidade da justiça brasileira: A Classe e a Companhia Investida poderão ser partes em demandas judiciais relacionadas aos empreendimentos da Companhia Investida, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a Classe e a Companhia Investida obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos empreendimentos. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios da Companhia Investida e, consequentemente, os resultados da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

(vii) Ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: os resultados da Companhia Investida estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados. Portanto, os resultados da Companhia Investida estão sujeitos a situações atípicas que poderão, por conseguinte, gerar perdas à Classe e aos Cotistas;

(viii) Transações com Partes Relacionadas: a Classe poderá investir em companhias nos quais o Gestor e/ou suas respectivas Partes Relacionadas participem como sócios e/ou investidores, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados da Companhia Investida e, consequentemente, os resultados da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

(ix) Risco de Concentração. Nos termos deste Anexo, a Classe poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos Alvo da única Companhia Investida. A Classe e seus Cotistas poderão ficar expostos ao risco de performance de um único setor econômico e de uma única Companhia Investida o que poderá resultar, inclusive, em maior volatilidade do seu patrimônio líquido.

(x) Restrições ao Resgate de Cotas e Liquidez Reduzida. A Classe, constituída sob a forma de condomínio fechado, não admite resgate de Cotas a qualquer momento. Dessa forma, um Cotista interessado em alienar suas Cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um adquirente para a sua participação, observado, ainda, que este deverá ser um Investidor Qualificado, nos termos da Resolução CVM 30. Os Cotistas poderão ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no momento em que desejarem e/ou obter preços reduzidos na venda das Cotas. Os Cotistas devem estar cientes de que a liquidez das Cotas de fundos de investimento em participações é considerada baixa.

(xi) Liquidez Reduzida dos Ativos da Classe. Caso a Classe precise se desfazer de parte ou da totalidade dos Ativos Financeiros ou Ativos Alvo integrantes da carteira, especialmente no caso de Ativos Alvo de emissão de companhias fechadas, ou de companhias abertas sem ou com pouca negociação, poderá não haver

demanda por esses ativos ou somente haver demanda a preços reduzidos, em prejuízo do patrimônio da Classe, e, consequentemente, do capital investido pelos Cotistas. Além disso, como os investimentos da Classe deverão propiciar-lhe a sua efetiva participação no processo decisório da Companhia Investida, a Classe estará sujeita às normas sobre vedação à negociação de Ativos Alvo impostas às pessoas que têm acesso a informações sobre a Companhia Investida. Assim, caso a Classe tenha acesso a informações sobre a Companhia Investida, não poderá negociar os Ativos Alvo de emissão da respectiva companhia até que tais informações sejam divulgadas.

(xii) Risco de Mercado. A variação da taxa de juros ou do preço dos ativos, bem como condições econômicas nacionais e internacionais que venham a afetar o nível das taxas de câmbio e de juros e os preços dos títulos e valores mobiliários pode gerar impacto negativo na rentabilidade da carteira da Classe e, consequentemente, dos Cotistas. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio da Classe pode ser afetado. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira da Classe pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

(xiii) Risco de Crédito. Os ativos da carteira da Classe estão sujeitos ao risco de crédito do Governo Federal, das instituições ou das empresas emitentes, sendo possível o não recebimento dos juros e/ou principal relativos a tais ativos, podendo gerar impacto negativo na rentabilidade da carteira da Classe e dos Cotistas.

(xiv) Propriedade da Companhia Investida. Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, pelos Ativos Alvo de emissão da Companhia Investida, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre tais valores mobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Financeiros e Ativos Alvo da carteira da Classe de modo não individualizado, no limite do Regulamento, deste Anexo e da legislação em vigor, proporcionalmente ao número de Cotas que detém na Classe.

(xv) Não Realização de Investimento pela Classe. Os investimentos da Classe são considerados de longo prazo e o retorno do investimento na Companhia Investida pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estarão disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejável à satisfação da política de investimento da Classe, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização dos mesmos.

(xvi) Ausência de Garantias – As aplicações na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Igualmente, a Classe, o Administrador e o Gestor não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em Cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de ativos da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

(xvii) Oscilações no Patrimônio da Classe – A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente observadas as hipóteses previstas no item 3.5. deste Anexo. No entanto, há a possibilidade de não se conseguir contratar tais operações, ou, ainda, de a outra parte não cumprir o contratado. Além disso,

a realização de operações pela Classe no mercado de derivativos pode ocasionar variações no seu patrimônio líquido, que levariam a perdas patrimoniais à Classe e consequentemente aos seus Cotistas.

(xviii) Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios da Classe. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação dos setores de atuação da Companhia Investida ou nos ativos integrantes da carteira da Classe ou, ainda, outros relacionados à própria Classe, o que poderá afetar a rentabilidade de sua carteira.

(xix) Risco de Pandemia e da COVID-19. O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pela Companhia Investida da Classe e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas da Classe.

6. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE ESTRUTURAÇÃO

6.1.1. Taxa de Administração:

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, os prestadores de serviços de administração serão remunerados por uma "Taxa de Administração" de valor fixo e mensal igual a R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos

reais), corrigida anualmente com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPC-A"), ou por outro índice que vier a substituí-lo.

- (i) A Taxa de Administração será calculada e apropriada diariamente e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, sendo o seu cálculo realizado *pro rata temporis* em base diária, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

6.1.2. Taxa de Estruturação

Será devida ao Administrador uma remuneração única equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a título de estruturação do Fundo, a ser paga quando da constituição do Fundo.

6.2. TAXA DE GESTÃO

Pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, os prestadores de serviços de administração serão remunerados por uma "Taxa de Gestão" de valor fixo e mensal igual a R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), corrigida anualmente com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPC-A"), ou por outro índice que vier a substituí-lo.

- (i) A Taxa de Administração será calculada e apropriada diariamente e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, sendo o seu cálculo realizado *pro rata temporis* em base diária, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

6.3. TAXA MÁXIMA DE CUSTÓDIA

A Classe fica dispensada de contratação de serviços de custódia, uma vez que a Classe investe exclusivamente em ações de emissão de companhia fechada, nos termos do art. 25, §1º, I, do Anexo Normativo IV, da Resolução CVM 175.

Cabe ao Administrador a salvaguarda dos ativos mencionados acima, o que inclui a realização das atividades dispostas no art. 25, §2º, I à III, do Anexo Normativo IV, da Resolução CVM 175.

6.4. TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO

Não será devida Taxa de Distribuição pela Classe.

6.5. TAXA DE PERFORMANCE

Não será devida Taxa de Performance pela Classe.

6.6. TAXA DE INGRESSO

Não há.

6.7. TAXA DE SAÍDA

Não há.

7. DAS COTAS DA CLASSE

7.1. EMISSÕES

7.1.1. **Patrimônio Inicial:** o patrimônio inicial, após a primeira emissão de Cotas, foi formado por, no mínimo, 1.000.00 (mil) Cotas, totalizando o valor subscrito de, no mínimo, R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

7.1.2. **Emissão:** a Emissão de novas Cotas deve ser aprovada em Assembleia Especial de Cotistas e implicarão na formalização de novos Compromissos de Investimento. A Assembleia Geral que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis.

(i) O preço unitário de emissão de novas Cotas será estabelecido na Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a respectiva emissão, conforme o caso, observado que o referido preço unitário não poderá ser inferior ao valor contábil da Cota na data de deliberação.

7.1.3. **Direito de Preferência:** Os Cotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas, em quaisquer futuras emissões da Classe, na exata proporção da respectiva participação de cada Cotista no capital comprometido da Classe. Em caso de nova emissão de Cotas, o direito de preferência acima deverá ser exercido pelo Cotista, mediante formalização do respectivo compromisso de investimento, em até 7 (sete) dias do envio do comunicado da Assembleia Especial de Cotistas pelo Administrador que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros, exceto para Partes Relacionadas.

7.2. CONDIÇÕES PARA INVESTIMENTO

7.2.1. **Subscrição:** As Cotas serão subscritas mediante assinatura do termo de adesão e ciência de risco, quando do primeiro investimento, do documento de aceitação da oferta e compromisso de investimento.

7.2.2. **Integralização:** As Cotas serão integralizadas nos termos dispostos em cada compromisso de investimento firmado com os Cotistas.

7.2.3. **Forma de Integralização:** Em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos Alvo, desde que compatível com a Política de Investimentos da Classe.

A integralização de Cotas da Classe em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil. Na hipótese da integralização de Cotas mediante entrega de Ativos Alvo, estes

deverão ser avaliados pelo valor justo, conforme laudo preparado por empresa especializada, conforme regulamentação em vigor.

7.2.4. Chamadas de Capital e Prazo de Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas durante o Prazo de Duração da Classe, na medida em que ocorrerem chamadas para integralização por parte do Administrador, conforme instruções do Gestor, nos termos deste Anexo e dos respectivos compromissos de investimento. As integralizações das Cotas ocorrerão em no máximo 05 (cinco) dias úteis a partir da respectiva chamada (i) em decorrência do surgimento de investimentos a serem realizados pela Classe; (ii) para cobertura das chamadas não atendidas pelos Cotistas inadimplentes; ou (iii) para pagamentos de despesas e encargos da Classe. As chamadas para as demais integralizações serão feitas pelo valor de emissão das Cotas, ou seja, R\$ 100,00 (cem reais).

7.2.5. Descumprimento do Dever de Integralização: A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Cotista de aportar recursos na Classe até a data de integralização informada pelo Administrador, não sanada em 02 (dois) Dias Úteis a contar da data indicada na chamada para integralização, resultará nas seguintes consequências ao Cotista inadimplente:

- (i) Suspensão dos direitos políticos do Cotista inadimplente, com relação às cotas subscritas e cuja integralização esteja inadimplente;
- (ii) Configuração do Cotista inadimplente em mora, sujeitando-se ainda o Cotista inadimplente ao pagamento do valor devido atualizado pelo IPC-A, *pro rata temporis*, e de uma multa não compensatória de 2% (dois por cento) ao mês sobre o débito corrigido; e
- (iii) Direito de a Classe utilizar as amortizações e/ou a distribuição de dividendos a que o Cotista inadimplente fizer jus para compensar os débitos existentes com a Classe até o limite de seus débitos.

Caso o Cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, tal Cotista inadimplente, conforme o caso, passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos da Classe, a título de amortização de suas Cotas, recebimento de dividendos diretamente da Companhia Investida, bem como aos seus direitos políticos.

6.5.1. O Gestor está autorizado a contrair empréstimo, em nome da Classe, para sanar um evento de inadimplemento, observado que serão cobradas do Cotista inadimplente eventuais despesas decorrentes da contratação de empréstimo contraído em nome da Classe, para fazer frente ao seu inadimplemento.

7.3. AMORTIZAÇÃO

7.3.1. Periodicidade: A critério do Gestor, a qualquer tempo.

7.3.2. Forma de Pagamento: As Cotas poderão ser amortizadas total ou parcialmente em moeda corrente, sendo considerado no cálculo do pagamento o principal investido e os juros, mediante crédito em conta, cheque nominal ou por qualquer meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária, sendo que o pagamento das amortizações será realizado de forma proporcional ao percentual integralizado por cada Cotista. O pagamento poderá ser feito, ainda, com a utilização de Ativos Alvo ou Ativos Financeiros a qualquer tempo, mediante aprovação em Assembleia de Cotistas.

7.4. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE:

Ao final do Prazo de Duração da Classe ou mediante deliberação da Assembleia Especial de Cotistas

7.4.1. Forma de Liquidação: Os Cotistas terão o direito de partilhar o patrimônio da Classe em igualdade de condições e na proporção dos valores para resgate de suas Cotas e no limite desses valores. Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas.

A liquidação da Classe será feita pelo Administrador, e observará a seguinte ordem:

- (i) Resgate dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe;
- (ii) Venda dos Ativos Alvo que não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado através de negociações privadas;
- (iii) Venda dos Ativos Alvo em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.
- (iv) Pagamento dos encargos da Classe; e
- (v) Pagamento aos Cotistas, até o limite dos recursos disponíveis na conta da Classe.

Caso, ao final do procedimento previsto no acima, existam Ativos Alvo ou Ativos Financeiros remanescentes com difícil liquidação, o Administrador, seguindo orientação da Assembleia Especial de Cotistas, realizará o resgate das Cotas mediante dação em pagamento dos Ativos Alvo que não forem liquidados nos termos acima, em caráter definitivo e sem direito de regresso contra a Classe ou coobrigação deste, sempre considerando o valor da participação de cada Cotista no valor total das Cotas em circulação.

Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de dação em pagamento dos Ativos Alvo ou Ativos Financeiros remanescentes, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com o percentual integralizado por cada Cotista em relação ao valor total integralizado à época da liquidação, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento e neste Anexo, ficando o Administrador autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

Na hipótese descrita no inciso anterior, o Administrador deverá notificar os Cotistas, (a) para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio de Ativos Alvo e Ativos Financeiros, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, (b) informando a proporção de Ativos Alvo e Ativos Financeiros a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do referido condomínio.

Caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido acima, essa função será exercida pelo(s) Cotista(s) que detenha(m) a maioria das Cotas integralizadas.

Após a divisão do patrimônio da Classe entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o encerramento da Classe, encaminhando à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data em que os recursos provenientes da liquidação foram disponibilizados aos Cotistas, a documentação referida na regulamentação da CVM, assim como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades.

7.5. NEGOCIAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DE COTAS DA CLASSE

7.5.1. Possibilidade: A transferência ou negociação das cotas em mercados secundários é vedada.

- (i) Fica dispensada a prestação de serviço de escrituração de cotas, sendo a propriedade das cotas presumida pelo registro do nome do cotista no livro de "Registro de Cotas Nominativas", nos termos do Art. 18 Do Anexo Normativo IV da Resolução CVM nº 175.
- (ii) É permitida a negociação, cessão e transferência privada das Cotas da Classe desde que observadas as condições descritas no Regulamento, neste Anexo e na regulamentação aplicável e desde que aprovadas expressamente pelo Gestor. As Cotas da Classe somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as obrigações do cedente perante a Classe no tocante à integralização. Em qualquer caso de transferência de Cotas descrito neste item, o Cotista alienante, ou o administrador do seu espólio ou da sociedade resultante de reestruturação societária, deverá enviar comunicação escrita ao Administrador, juntamente com uma declaração do Cotista adquirente de que este é um Investidor Qualificado.
- (iii) Adicionalmente ao disposto acima, podem existir restrições para negociação das Cotas devido a eventuais procedimentos e restrições constantes da legislação e regulamentação pertinentes, incluindo os decorrentes da modalidade de oferta adotada para distribuição das Cotas. Sem prejuízo, para que haja qualquer cessão ou transferência de Cotas deve-se observar o direito de preferência para aquisição dessas Cotas, em conformidade com os procedimentos abaixo.
- (iv) O Cotista que alienar suas Cotas será o responsável por efetuar o recolhimento de todo e qualquer tributo eventualmente incidente sobre a referida negociação e deverá exibir ao Administrador a comprovação do recolhimento do referido tributo.

7.5.2. Direito de Preferência: Os Cotistas que desejarem ceder e transferir suas Cotas a terceiros deverão imediatamente notificar, por escrito, o Administrador e os demais Cotistas, especificando em tal notificação o preço, as condições de pagamento e as demais condições aplicáveis à oferta. Os demais Cotistas terão direito de preferência para adquirir as Cotas ofertadas proporcionalmente às suas respectivas participações na Classe, sendo que, para este fim, somente serão consideradas as Cotas integralizadas.

(ii) Caso tenham interesse em adquirir as Cotas ofertadas, os demais Cotistas, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de recebimento da notificação referida acima, deverão notificar, por escrito, o Administrador e o Cotista cedente sobre seu interesse em adquirir as Cotas.

(iii) Caso um, ou mais Cotistas, não se manifestem dentro desse prazo de 30 (trinta) dias, a não manifestação do Cotista em questão será entendida como renúncia ao seu respectivo direito de preferência. Nessa hipótese, o Administrador notificará os demais Cotistas que exerceram seu direito de preferência para que estes informem sua intenção de adquirir as Cotas que caberiam aos Cotistas renunciantes, proporcionalmente à sua participação na Classe, considerando-se apenas as Cotas integralizadas. A intenção dos Cotistas remanescentes quanto à aquisição das Cotas deverá ser manifestada, por escrito, dentro de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da mencionada notificação do Administrador.

(iv) O mesmo procedimento descrito no item (iii) acima será aplicável no caso de renúncia expressa de quaisquer Cotistas ao seu respectivo direito de preferência. Nessa hipótese, o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação dos Cotistas remanescentes, quanto ao exercício de seu direito de preferência com relação às Cotas renunciadas, será contado a partir da data de recebimento da notificação, informando a renúncia, enviada pelo Cotista renunciante ao Administrador e aos demais Cotistas.

7.5.3. Recusa de Investimento

Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, a seu exclusivo critério, recusar o investimento de determinados investidores, levando em conta aspectos de prevenção à lavagem de dinheiro, adequação ao perfil do investidor e os melhores interesses dos Cotistas, dentre outros.

8. INSOLVÊNCIA DA CLASSE

8.1. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

A existência de um passivo exigível superior ao ativo total em classes de investimentos configura um patrimônio líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação integral do ativo da classe de investimentos não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

1.1.3. Constatado o patrimônio líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o Administrador deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a declaração de insolvência da classe de investimentos.

8.2. SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL

As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) conforme regulamentada pela Resolução. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das

obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.

8.3. REGIME DE INSOLVÊNCIA

A deliberação dos Cotistas pela insolvência da classe de investimentos obriga o Administrador a requerer judicialmente a decretação de insolvência.

8.3.1. Por força do regime de segregação patrimonial, os credores da classe de investimentos não poderão recorrer ao patrimônio de outras classes de investimento instituídas no âmbito de um mesmo fundo de investimento, e nem poderão recorrer ao patrimônio pessoal dos Cotistas da classe de investimentos insolvente posto que a responsabilidade destes é limitada ao capital por eles subscrito.

8.3.2. Em qualquer caso, será aplicável o rito previsto nos artigos 955 a 965 do Código Civil, somente em relação à classe de investimentos a que se atribuem as obrigações e dívidas que deram causa ao requerimento de decretação de insolvência.

9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

9.1. COMPETÊNCIA

9.1.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas da Classe deliberar pelas matérias indicadas no Regulamento e na regulamentação em vigor, exclusivamente com relação à respectiva Classe.

9.1.2. Para os efeitos de cômputo de quórum e manifestações de voto, na Assembleia Especial a cada Cota caberá uma quantidade de votos representativa de sua participação no patrimônio líquido da Classe ou Subclasse, conforme o caso.

9.2. EXCEÇÃO AO DIREITO DE VOTO.

Os Cotistas que tenham sido chamados a integralizar as Cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da Assembleia Especial não têm direito a voto sobre a totalidade de suas Cotas.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. OBRIGAÇÕES LEGAIS E CONTRATUAIS

A Classe responde por todas as obrigações legais e contratuais por ela assumidas, não respondendo os prestadores de serviços por tais obrigações, salvo nas hipóteses de prejuízos causados quando procederem com culpa ou dolo.

10.2. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.2.1. Os dividendos e juros sobre capital próprio inerentes aos Ativos Alvo detidos pela Classe que venham a ser distribuídos a qualquer tempo pela Companhia Investida serão incorporados ao Patrimônio Líquido da Classe e prioritariamente distribuídos aos Cotistas. Sendo que neste caso deverão ser observadas pelo Administrador as correspondentes obrigações tributárias conforme descritas abaixo.

10.2.2. Na hipótese de haver disponibilidades financeiras da Classe, resultantes da alienação, total ou parcial, de um investimento integrante da carteira da Classe, ou de proventos, poderá o respectivo produto, oriundo de tais distribuições, ser reinvestido na Companhia Investida.

10.2.3. Os tributos eventualmente incidentes sobre a distribuição dos rendimentos descritos acima serão de responsabilidade dos Cotistas, na condição de contribuintes, conforme definido na legislação tributária em vigor, cuja forma de recolhimento poderá ser alterada a qualquer tempo.

10.3. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE POR DELIBERAÇÃO DOS COTISTAS

Além das outras hipóteses descritas em norma, a Classe poderá ser liquidada por deliberação de Assembleia Especial de Cotistas, devendo, para tanto, ser apresentado aos Cotistas um plano de liquidação elaborado conjuntamente pelo Gestor e Administrador, que deverá conter, no mínimo, prazos e condições detalhadas para fins da entrega dos valores ou, conforme o caso, ativos, aos Cotistas, além das respectivas justificativas para arbitramento de tais prazos e condições, conforme aplicável, e forma de encerramento da Classe.

10.4. INFORMAÇÕES A SEREM DISPONIBILIZADAS AOS COTISTAS

10.4.1. Fatos Relevantes: O Administrador é obrigado a divulgar imediatamente aos Cotistas, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou carta, e através do Sistema de Envio de Documentos disponível no site da CVM, bem como à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento da Classe ou aos ativos integrantes de sua carteira, sendo considerado relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável no valor das cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as cotas.

10.4.2. As demais informações da Classe serão encaminhadas aos Cotistas na forma e periodicidade estabelecidas na regulamentação aplicável.

10.5. POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE

10.5.1. Para os fins deste Regulamento, são consideradas partes ligadas ao Administrador, Gestor ou a qualquer Cotista do Fundo (as "Partes Relacionadas"):

- (i) qualquer pessoa natural ou jurídica que participe com 10% (dez por cento) ou mais do capital social do Administrador ou do Gestor, direta ou indiretamente; ou
- (ii) qualquer pessoa jurídica ou fundo de investimento em que o Administrador, o Gestor, um Cotista ou qualquer das pessoas elencadas no inciso (i) acima participem com 10% (dez por cento) ou mais do capital social, direta ou indiretamente; ou
- (iii) qualquer pessoa natural que seja parente de qualquer Cotista até o segundo grau em linha reta, ou até o quarto grau em linha colateral ou transversal, nos termos da legislação civil.

10.5.2. A Assembleia Geral de Cotistas ou a Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, deverá analisar as eventuais situações de conflito de interesses. O Administrador e o Gestor deverão sempre agir de boa-fé, e na hipótese de potencial conflito de interesses, submeter sua resolução à aprovação pela Assembleia de Cotistas correspondente. Na data deste Regulamento, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que possuem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontram em situação que possa configurar Conflito de Interesses com relação ao Fundo, a esta Classe e/ou aos Cotistas. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão informar aos Cotistas quaisquer eventos que venham a colocá-lo em situação que possa configurar Conflito de Interesses com relação ao Fundo, a Classe, as Subclasses e/ou aos Cotistas.



ANEXO IX

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

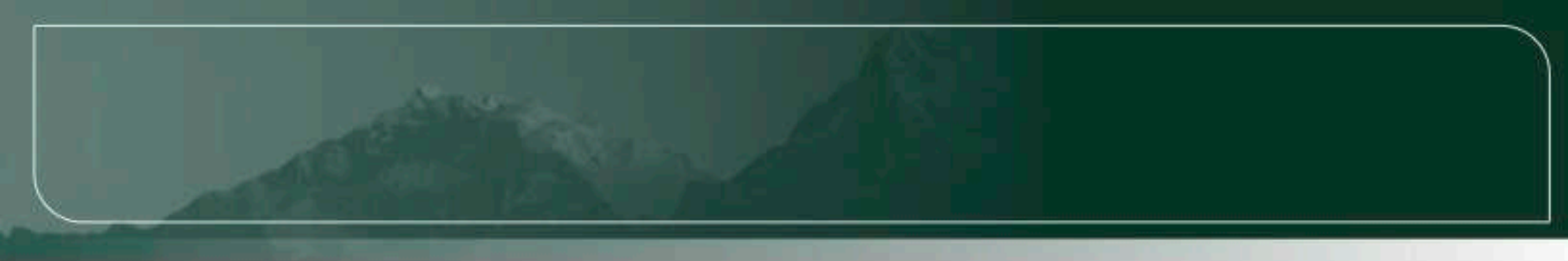
EQI investment
banking

EQI investment
banking

Habitasc
S.A.

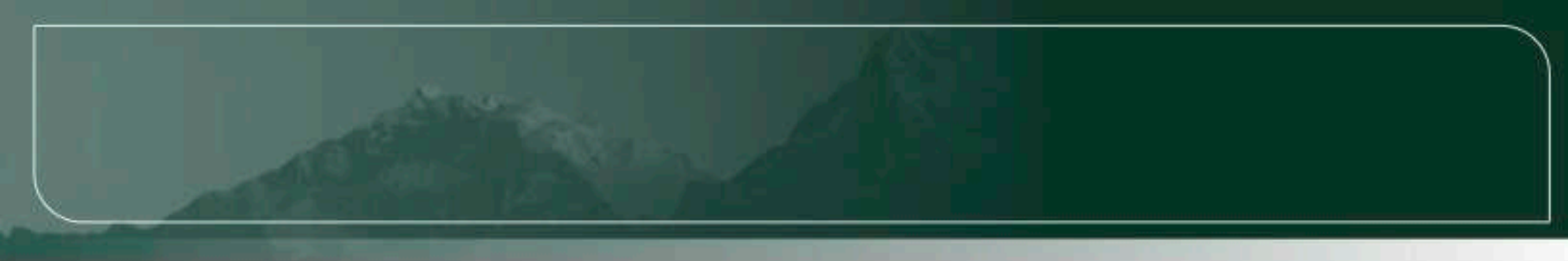


LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE



MATERIAL PUBLICITÁRIO





MATERIAL PUBLICITÁRIO

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

EQI investment banking

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI investment
banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

	Pagamento das Despesas de Emissão, incluindo comissões devidas: - o - o - o
	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Classe Sênior, em Série Única, da 121ª Emissão da
	Taxa DI + 3,25% (três inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) a.a.
	• • • Alienação Fiduciária de Quotas da Evoluta Energia Operacional 2 SPE Ltda.; • •

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Índice de cobertura do serviço da dívida (" ICSD ") será calculado semestralmente, a partir do pagamento da primeira parcela igual ou superior a 1,20x. O ICSD é calculado da seguinte forma: [EBITDA

- Será constituído fundo de reservas para a operação que terá o propósito de funcionar como uma reserva durante toda a vida da somente caso os pagamentos do lastro não suportem os pagamentos previstos na cascata de pagamentos dos CRI;
- , no valor de aproximadamente R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);

- Será constituído um fundo de despesas para fazer frente ao pagamento das despesas de manutenção dos CRI durante toda a vida d
-

- A Cedente poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, realizar a recompra facultativa total ou parcial dos Créditos do montante equivalente ao Valor Nominal dos CRI, acrescido da Remuneração e de encargos devidos e não pagos até a data da Re

-
- pelos sócios equivalentes para pagamento integral do valor de venda das usinas;
- Envio das demonstrações financeiras da emissora e das devedoras do CRI;
-
-

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI investment
banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estrutura da Operação

Operação consiste na aquisição de 15 UFV Operacionais de posse da Evolua Energy



Pontos Principais do Contrato Flex



$$BTS = \frac{\text{Valor Fixo Pré Definido para Cada Usina}}{1 - ICMS}$$

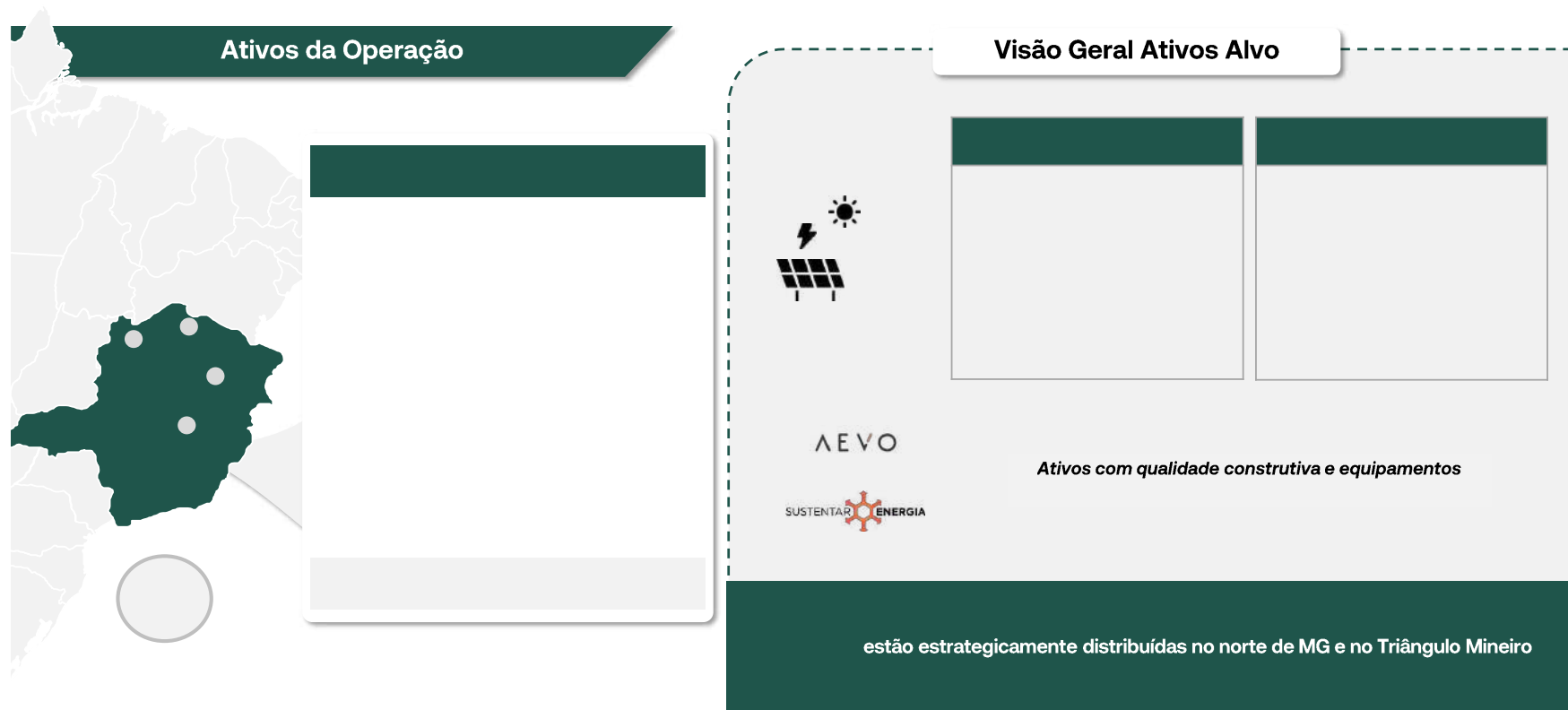
$$\text{Performance} = \frac{\text{Performance Anual Gerada} \times \text{Tarifa Vigente} \times (1 - \text{Desconto})}{1 - ICMS} \div 12$$

O resultado da conta de Performance é apurado com base nos 12 meses imediatamente

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Ativos Alvo da Operação



ajustada considera as perdas de O&M e de rede; (2) O O&M passará ser executado pela Sustenta Energia após a aquisição das usi

EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Visão Geral e Destaques da Flex Energy



Crescimento consistente de vendas, da base de clientes e do volume alocado

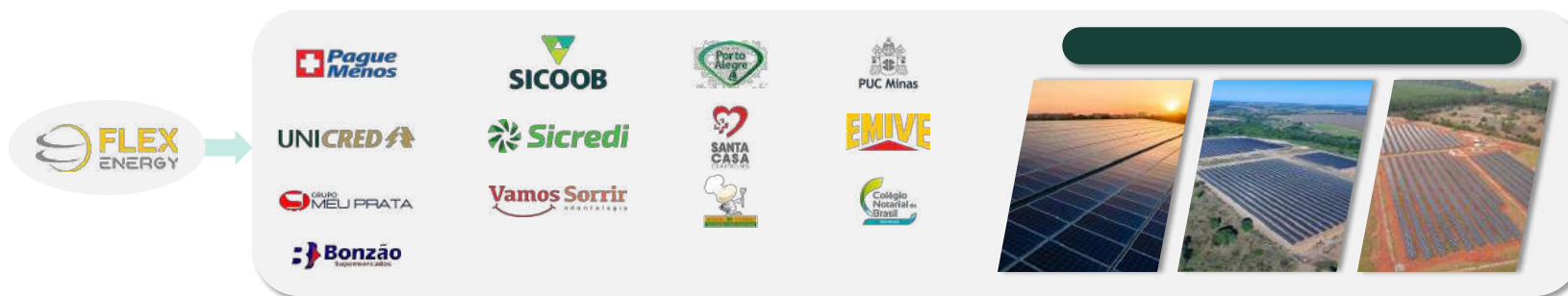
+ 8 anos



+ 15.000



+ R\$ 30mm



EQI investment banking

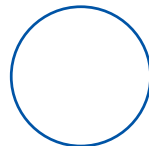
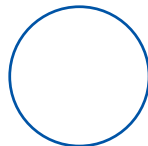
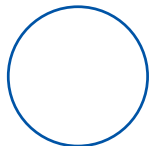
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

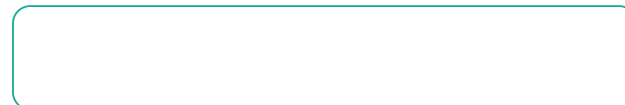
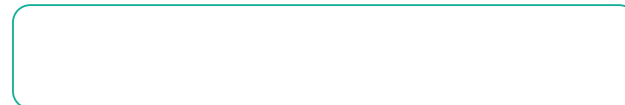
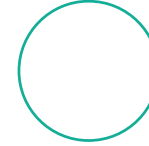
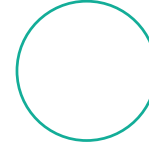
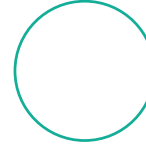
Principais Clientes da Flex Energy



- Uma das maiores redes de varejo farmacêutico do Brasil, com presença
- Primeira rede de farmácias presente em todos os estados brasileiros.
- Atuação em multicanalidade: lojas físicas, televendas, app e e



-
-
-
- Oferece soluções completas para pessoas físicas, jurídicas e o



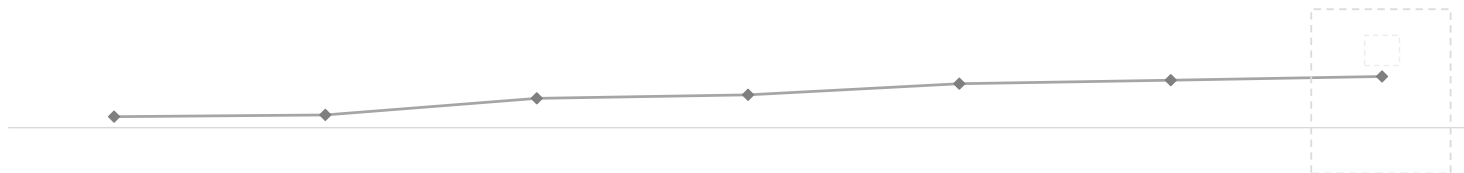
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Visão Geral da Sustentar Energia (O&M)



Fundada com propósito de tornar a energia solar mais acessível e eficiente a Sustentar Energia se consolidou como uma empresa referência no setor de energia solar.



Exemplo de evolução com 6 meses de ações intensivas de O&M

A Sustentar Energia investe no treinamento de seus colaboradores para aprimorar o desenvolvimento de projetos de Geração Distribuída, design de cabines de medição, aterramento,

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe O&M Sustentar



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI investment
banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Visão Geral da Trinity



Fundada em 2012 como uma consultoria de gestão de energia, a Trinity se tornou uma plataforma energética bem conhecida no setor energético brasileiro. Atualmente, a empresa oferece uma gama completa de serviços de energia graças às suas operações complementares: Consultoria, Comercialização e Geração Distribuída (GD).

3.118

Unidades de Negócio do Grupo Trinity



430 MM



+ de 2.5 BI



+ de 50 mil



EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Gestão Liderada pelos Fundadores, Comprometida com Altos Padrões de Governança



Gestão fundada por executivos experientes e suportada por um Conselho atuante, alinhado às melhores práticas do setor de ener



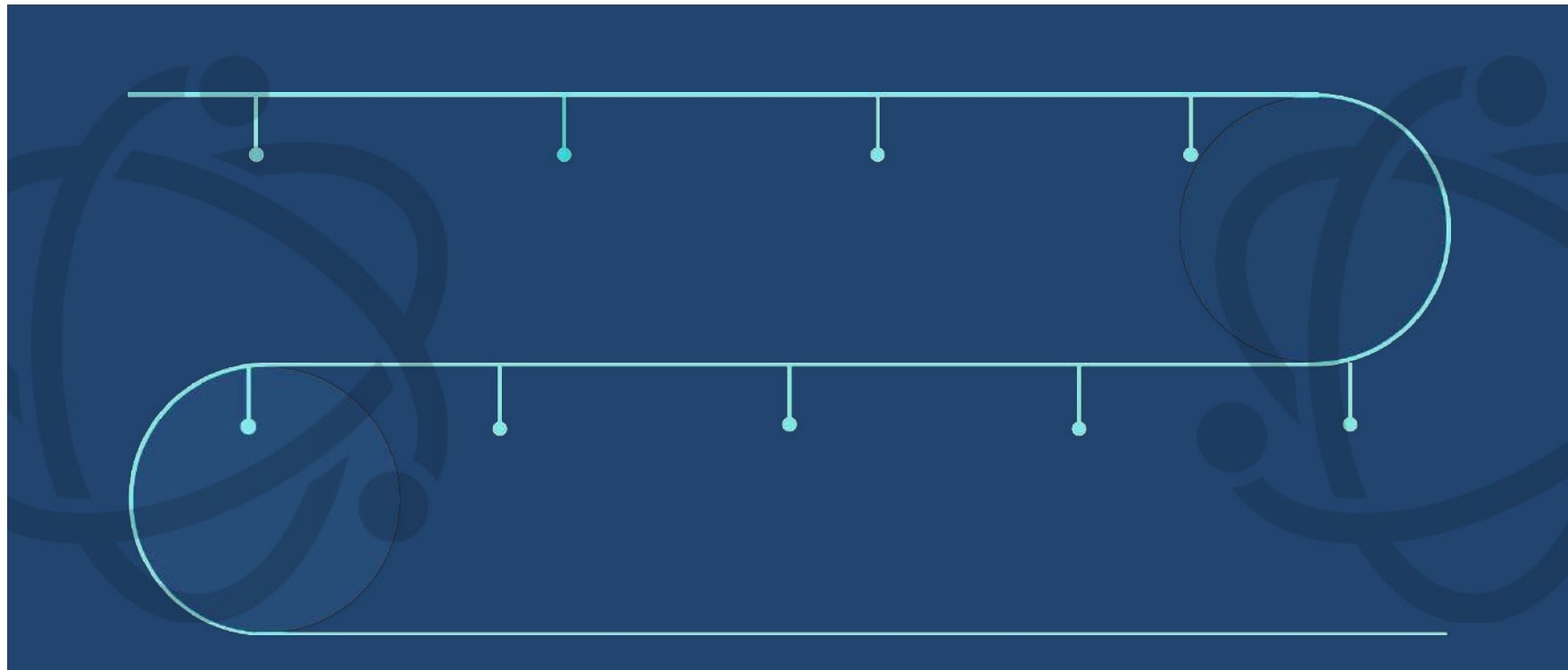
Comitês especializados asseguram rigor na gestão, compliance e integridade operacional, reforçando a disciplina estratégica da Trinity

EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Evolução Histórica da Trinity



EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

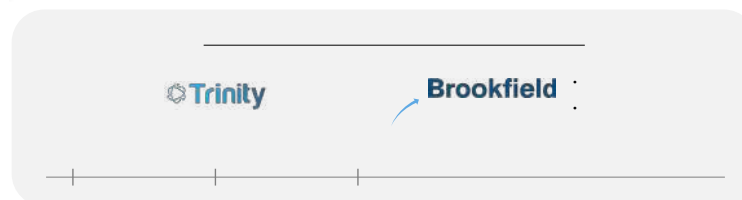
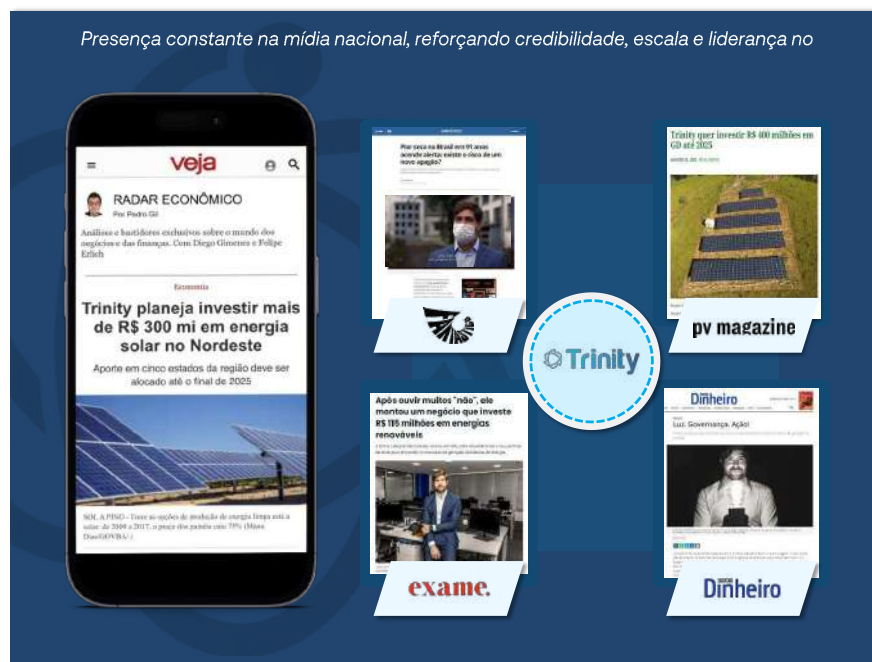
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Governança, Prêmios e Presença na Mídia



Trinity deu passos importantes para melhorar sua reputação, com uma equipe administrativa que contribuiu para vários prêmios

Presença constante na mídia nacional, reforçando credibilidade, escala e liderança no



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Alguns Projetos Já Operacionais da Trinity



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Alguns Projetos Já Operacionais da Trinity



EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Alguns Projetos Já Operacionais da Trinity



EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

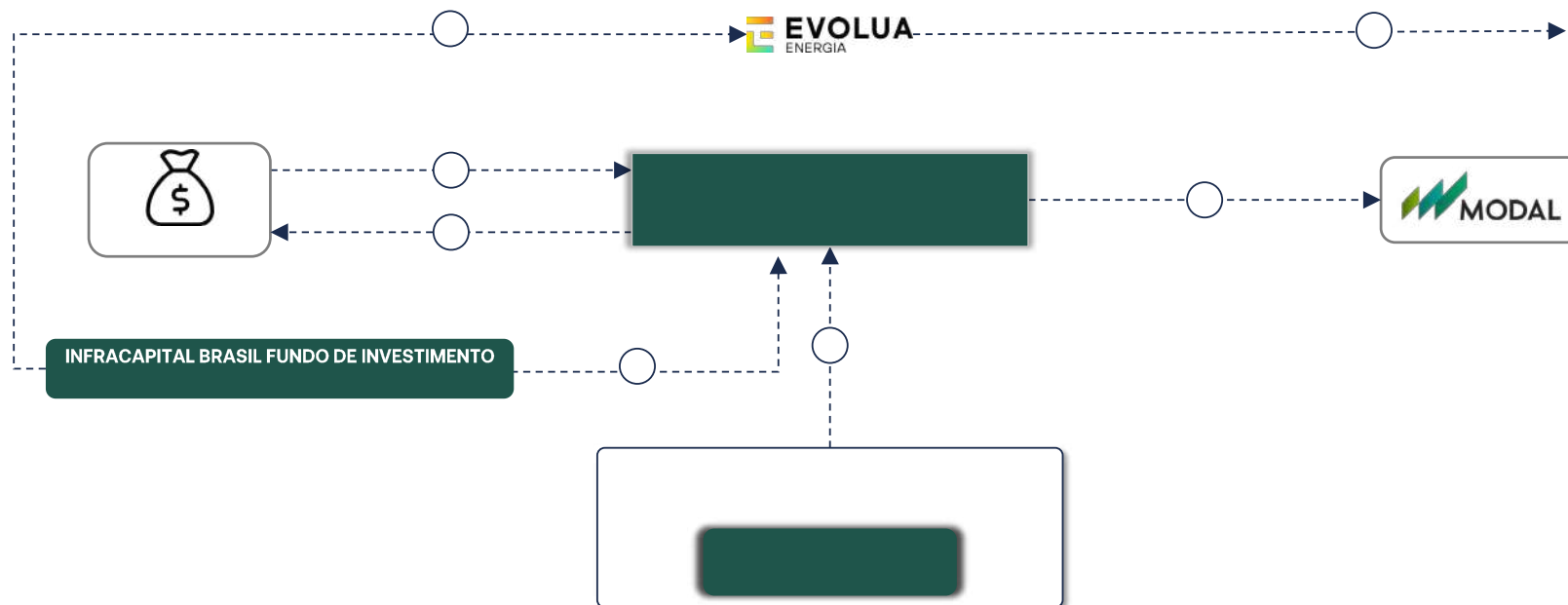
MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI investment
banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estrutura da Operação



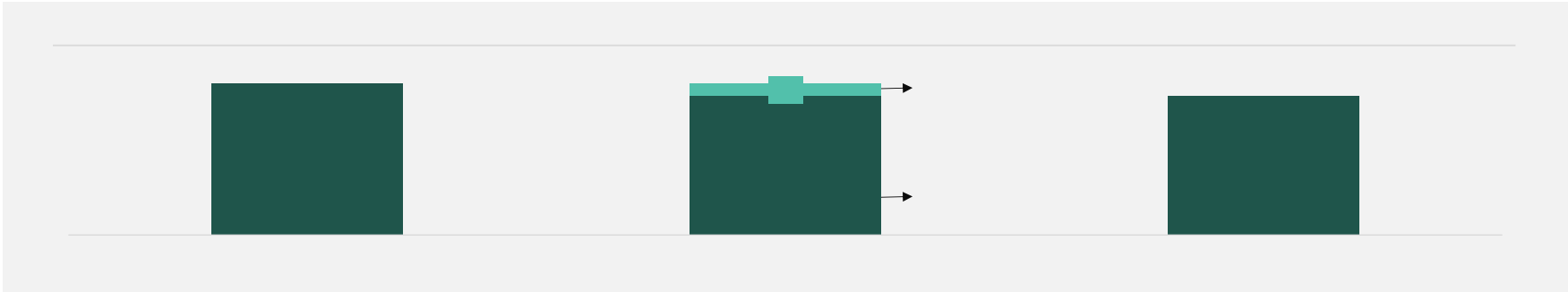
pagamento da dívida junto ao Banco Modal, será realizado um pagamento à Evolua do à conclusão da aquisição das Usinas pelo FIP, passando o FIP a deter 100% do capital social da SPE 2.

EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Detalhamento da Operação



As informações presentes neste Material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente difer
(f) No 2º mês após a liquidação, os juros pagos corresponderão ao acumulado de dois meses; a partir de então, os pagamentos s

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI investment
banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfolio de Usinas Vinculadas ao CRI

Parque de usinas 100% conectado, com performance estável e exposição concentrada em Minas Gerais

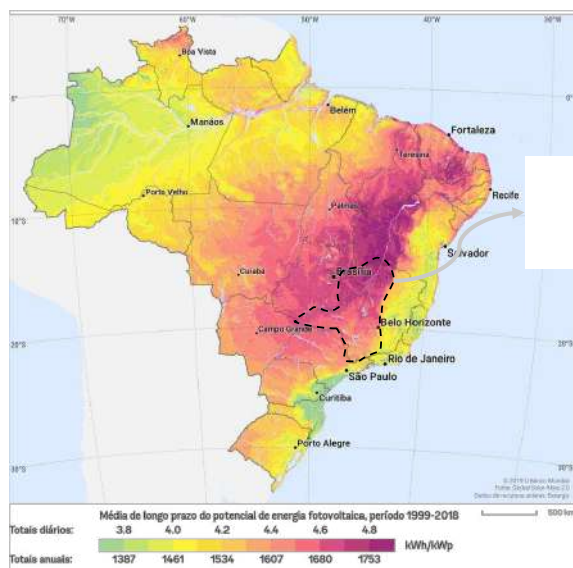
										✓
										✓
										✓
										✓
										✓
										✓
										✓
										✓
										✓
										✓
										✓
										✓
										✓
										✓
										✓

EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Irradiação no Estado de Minas Gerais



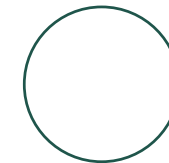
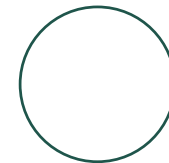
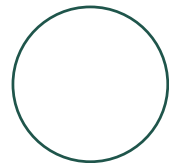
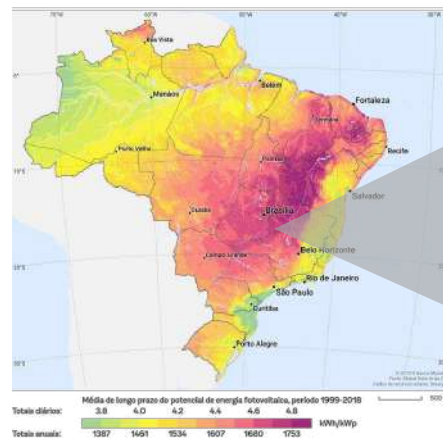
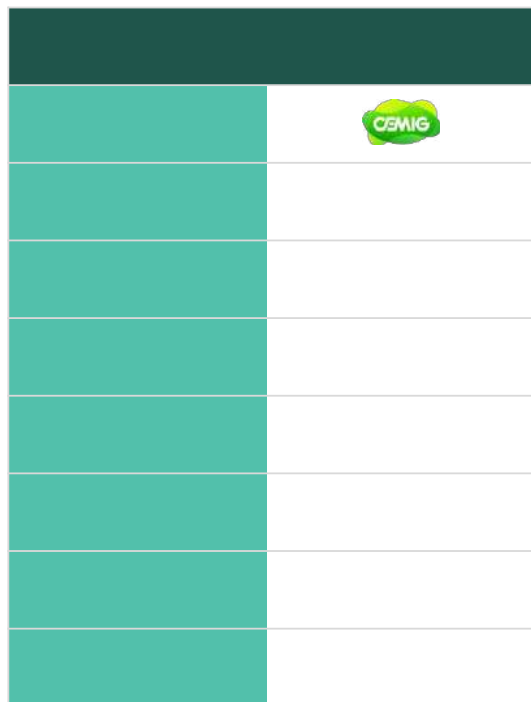
do país, além de estar entre os estados que apresentam as mais favoráveis para a Geração Distribuída no Brasil

EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Usinas da Aquisição



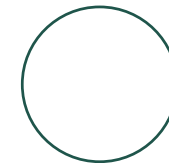
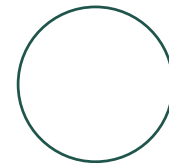
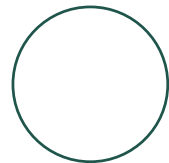
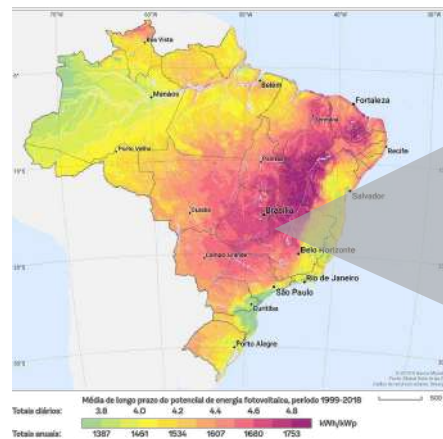
EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Usinas da Aquisição



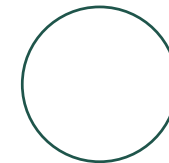
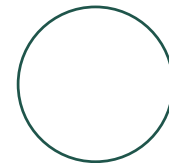
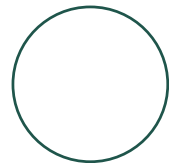
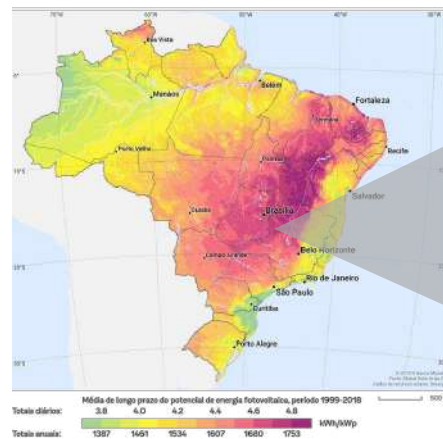
EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Usinas da Aquisição



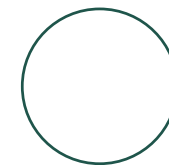
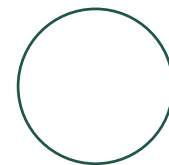
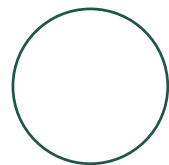
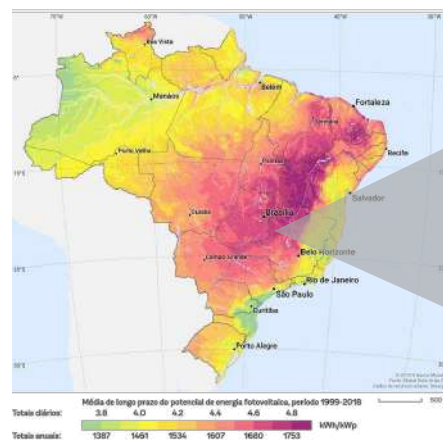
EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Usinas da Aquisição Quinta São Luiz 1



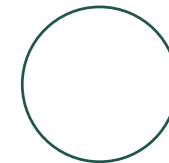
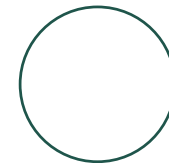
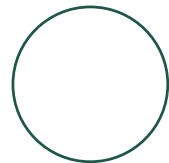
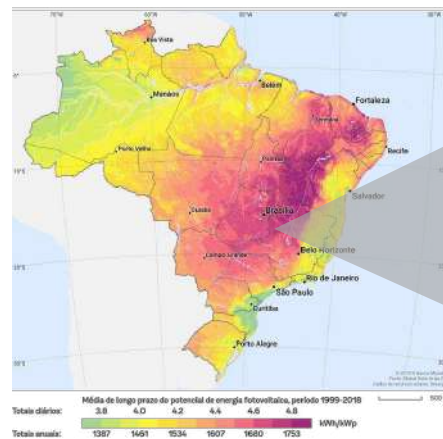
EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Usinas da Aquisição Quinta São Luiz 2



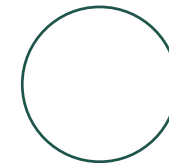
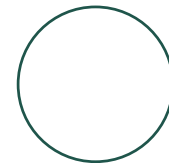
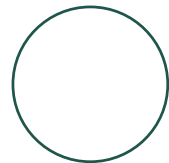
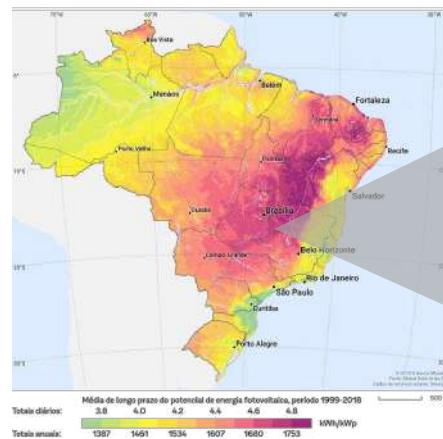
EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Usinas da Aquisição



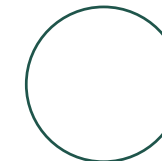
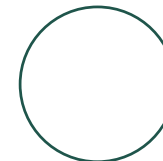
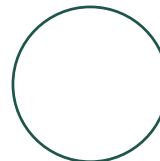
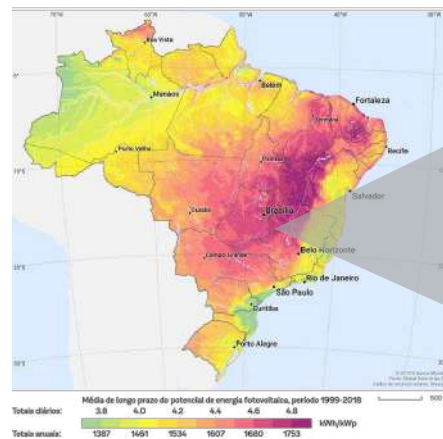
EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Usinas da Aquisição



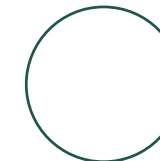
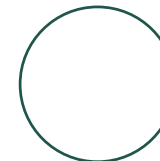
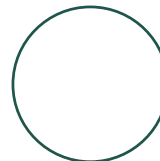
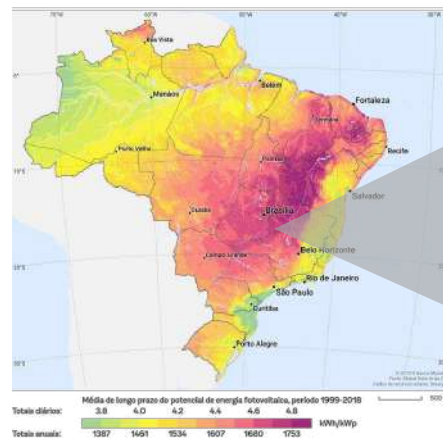
EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Usinas da Aquisição



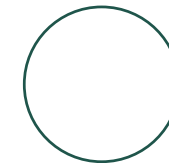
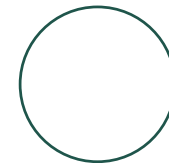
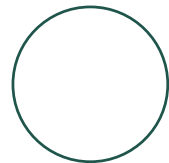
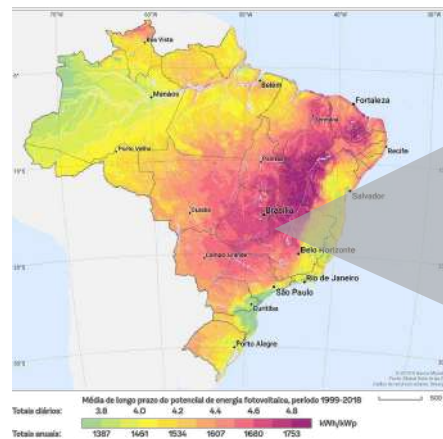
EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Usinas da Aquisição São Francisco 1



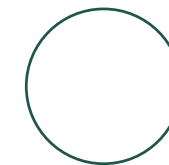
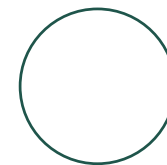
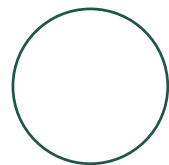
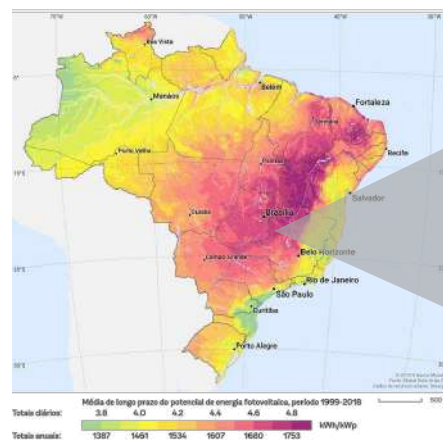
EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Usinas da Aquisição São Francisco 2



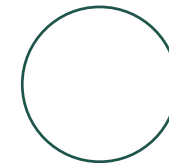
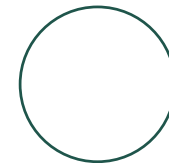
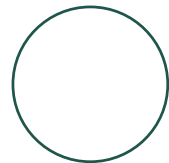
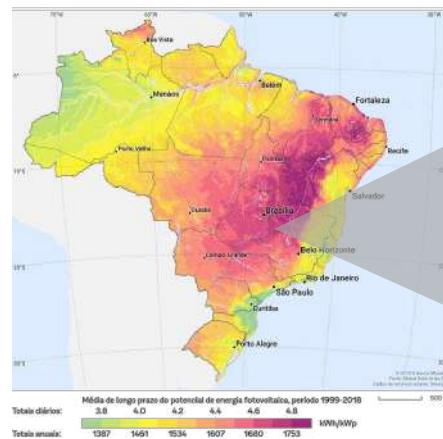
EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Usinas da Aquisição São Francisco 3



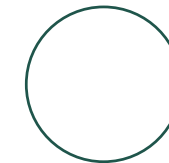
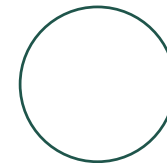
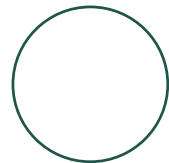
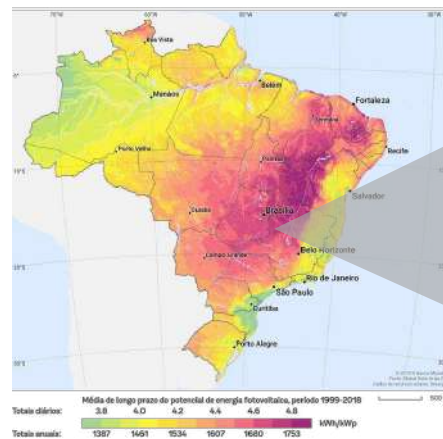
EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Usinas da Aquisição



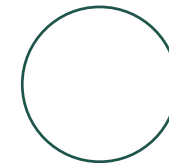
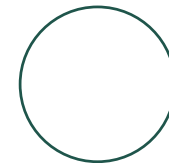
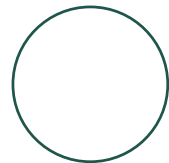
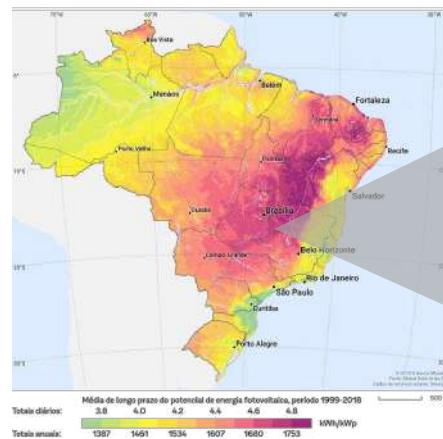
EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Usinas da Aquisição



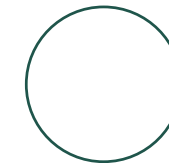
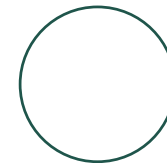
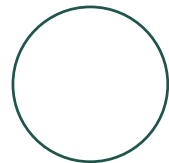
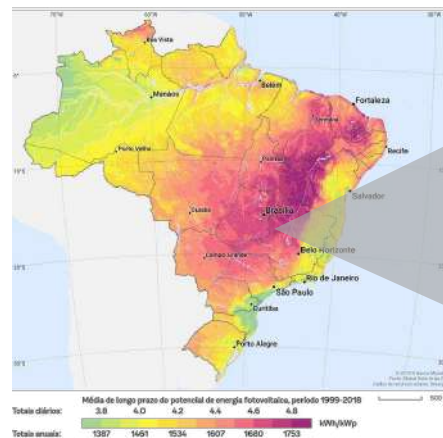
EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Usinas da Aquisição



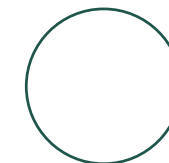
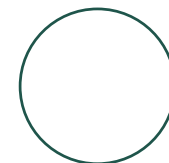
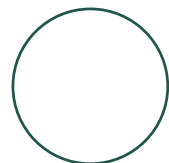
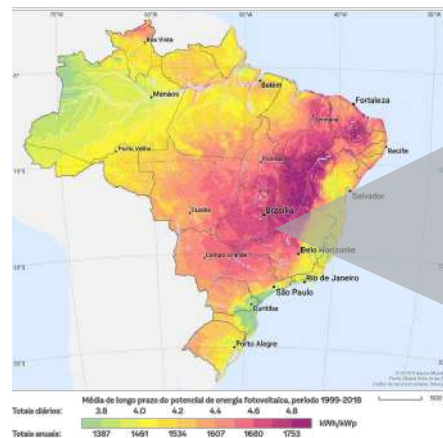
EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

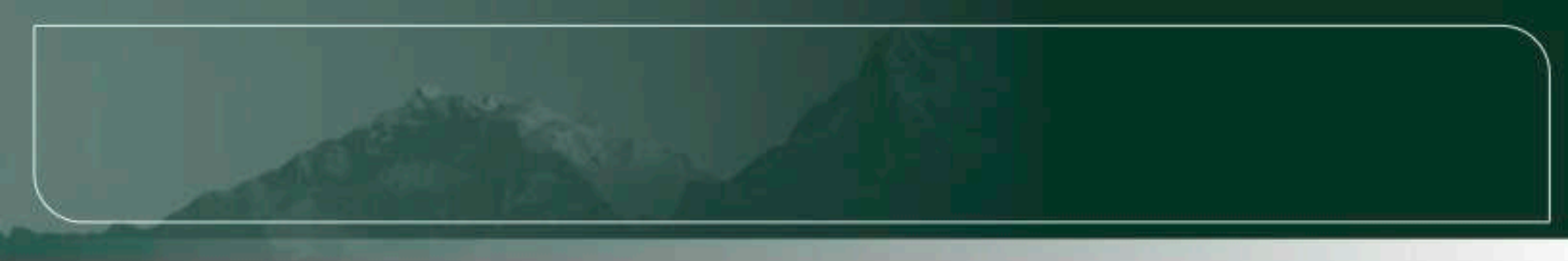
Usinas da Aquisição

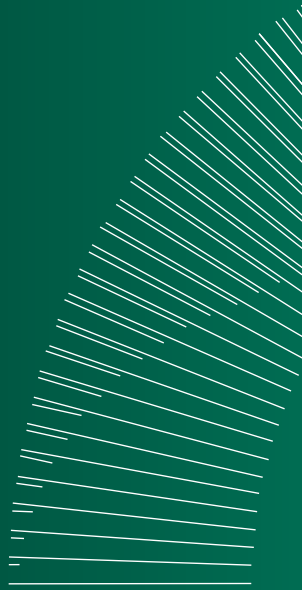


EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

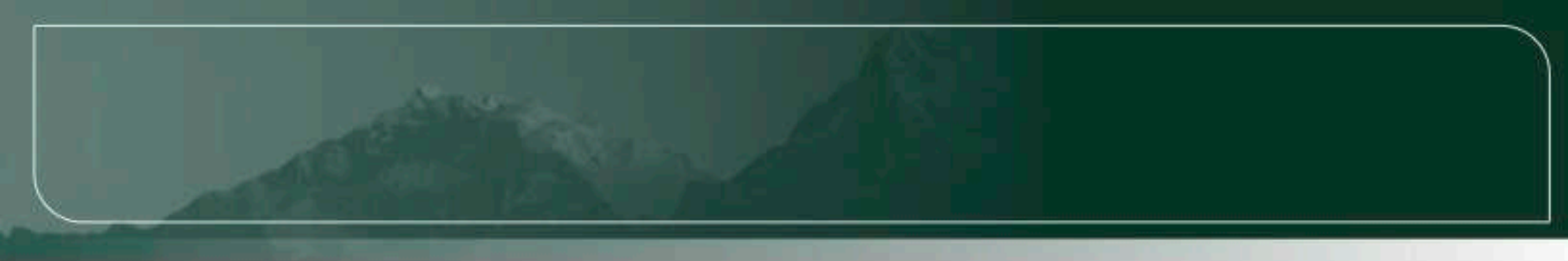


MATERIAL PUBLICITÁRIO



EQI investment
banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE



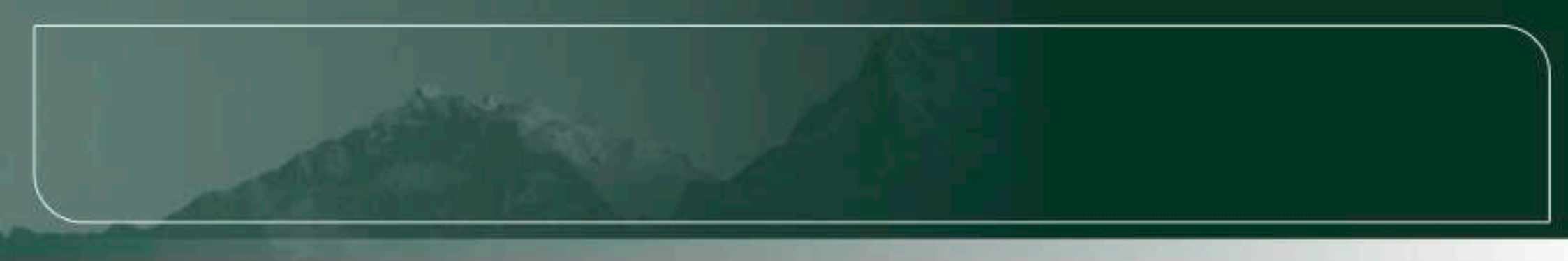
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma da Oferta

MATERIAL PUBLICITÁRIO

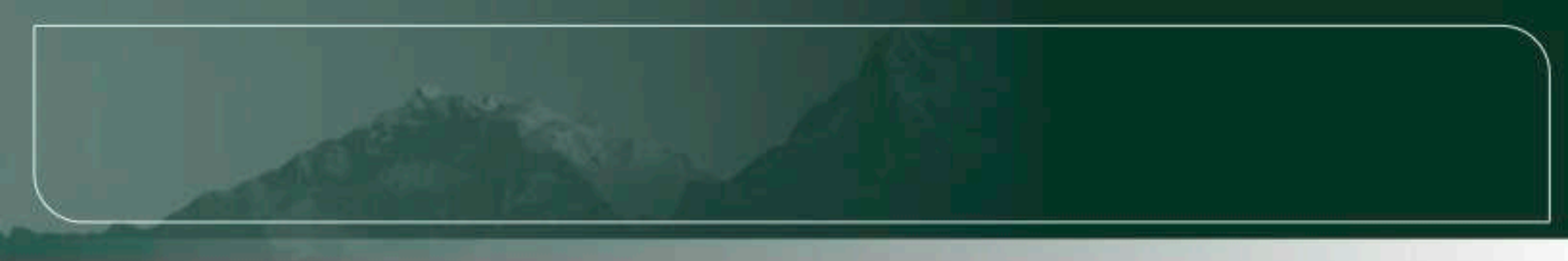
EQI investment
banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



MATERIAL PUBLICITÁRIO

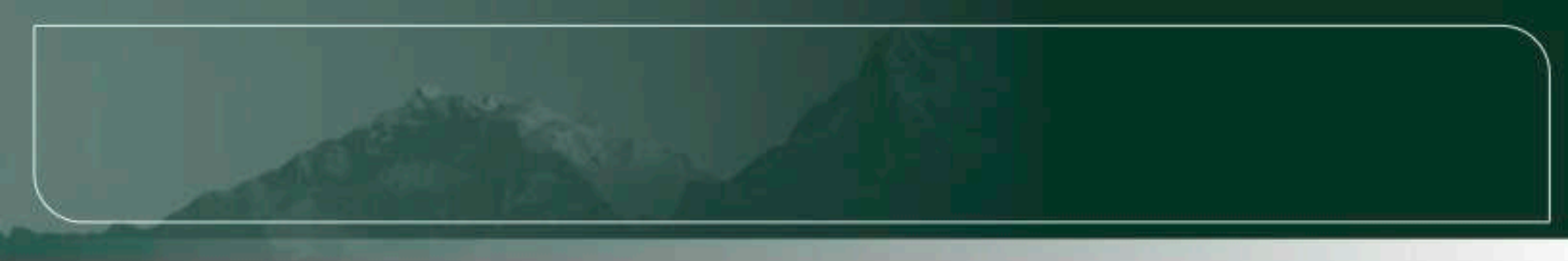
Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

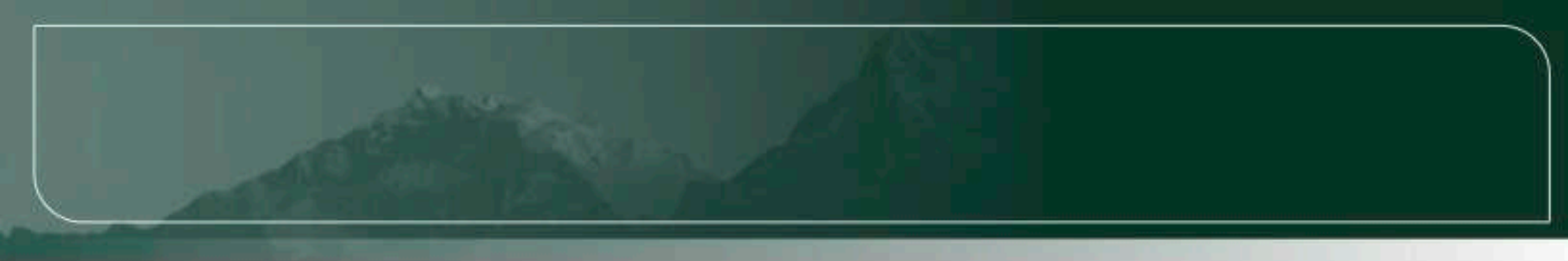


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

EQI investment banking

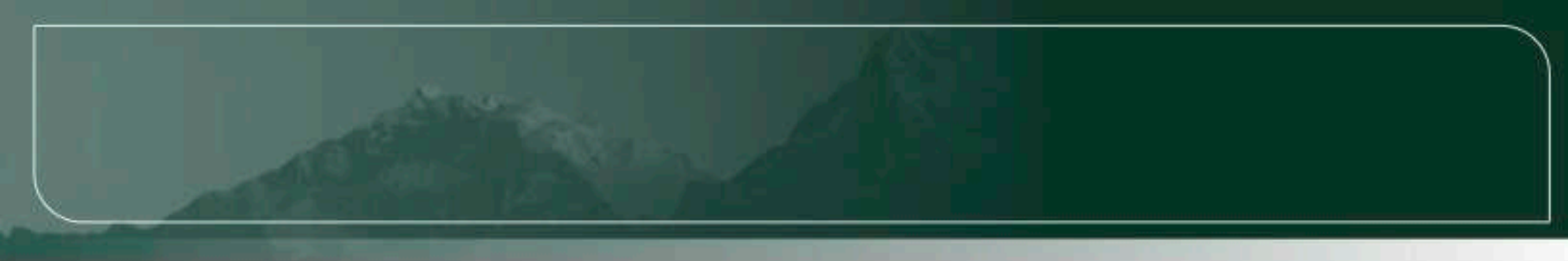


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

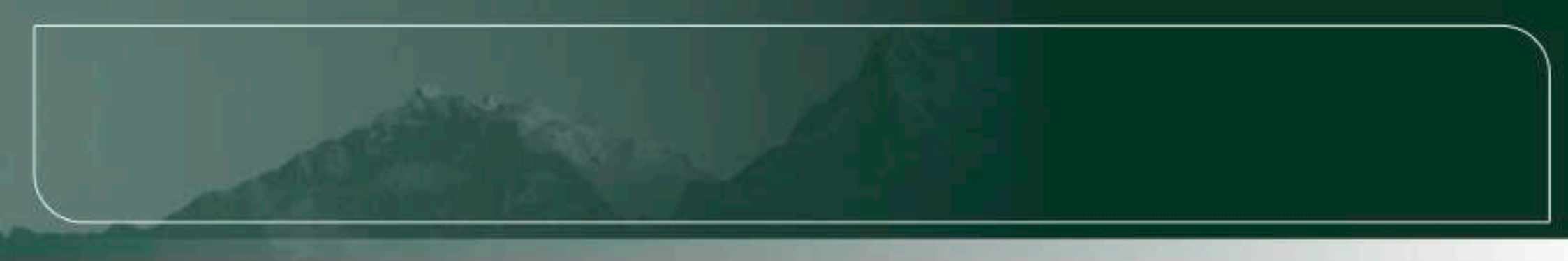


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

EQI investment banking

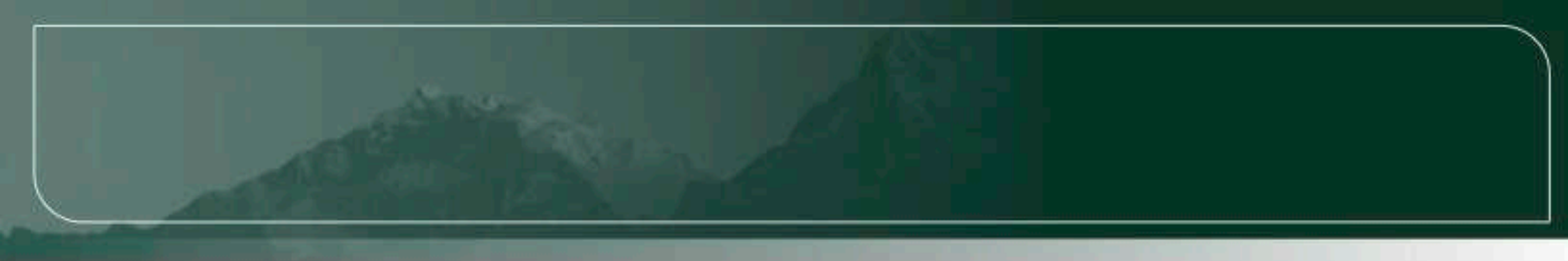
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

The diagram consists of a central horizontal line. From this line, several vertical lines extend both upwards and downwards. On the left side, there are three vertical lines of varying lengths. On the right side, there are four vertical lines, also of varying lengths. The overall structure resembles a timeline or a sequence of events, with the horizontal line acting as the main axis and the vertical lines representing individual points or intervals.

EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

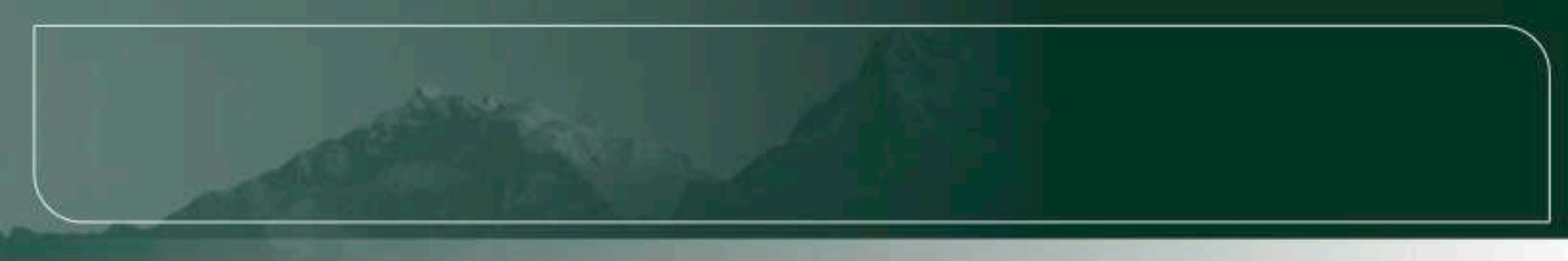


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE



MATERIAL PUBLICITÁRIO

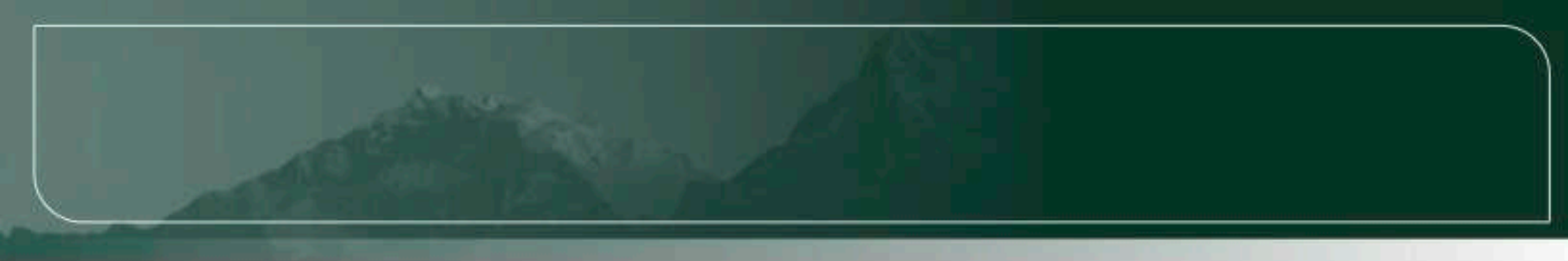
Fatores de Risco

EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

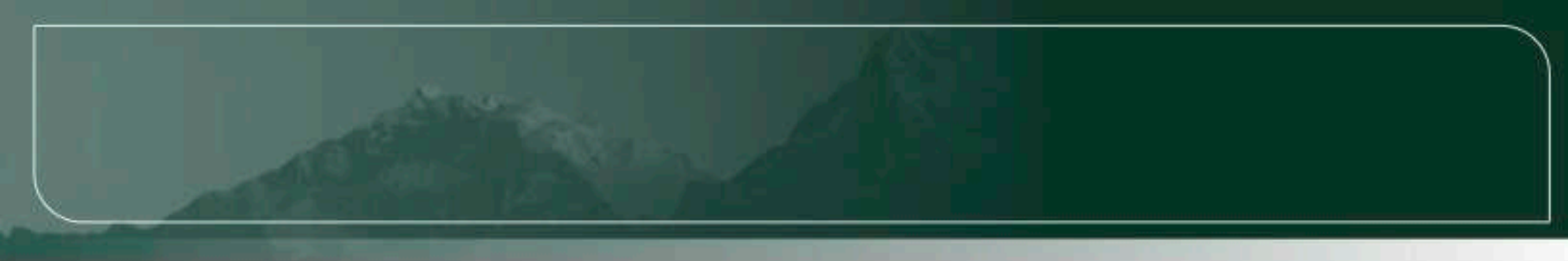


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

EQI investment banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI investment
banking

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE

OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CLASSE SÊNIOR EM SÉRIE ÚNICA DA 121ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, CEDIDOS PELA:

EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA.