

MATERIAL DE APOIO À
ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES TITULARES DOS 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.

Aviso Geral

Este Material de Apoio foi preparado exclusivamente para subsidiar a análise e deliberação dos Titulares dos CRI no âmbito da **Assembleia Especial de Investidores Titulares dos 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** (**“Assembleia”** **“ Titular dos CRI”**), contemplando a proposta de contratação de Assessor Legal para medidas de excussão de garantias; as propostas para contratação de laudo de avaliação das ações de emissão da Cedente, a fundamentação econômica da excussão das garantias, a estratégia de recuperação dos ativos e os potenciais impactos tributários aos Titulares dos CRI e a proposta de contratação de plataforma eletrônica TEN para realização da Assembleia.

As informações apresentadas refletem os dados, documentos, premissas e estimativas disponíveis nesta data, estando sujeitas a confirmação. Eventuais projeções, estimativas e cenários são indicativos e poderão diferir dos resultados efetivamente verificados.

Este Material de Apoio não constitui oferta pública, recomendação de investimento, consultoria individualizada, promessa ou garantia de captação, liquidez, rentabilidade, retorno, recuperação de valores, conclusão da estrutura proposta ou aprovação das matérias submetidas à deliberação.

A decisão de voto caberá exclusivamente a cada Titular dos CRI, que deverá avaliar, de forma independente, os documentos disponibilizados, os riscos envolvidos e os potenciais efeitos jurídicos, econômicos, regulatórios e tributários da deliberação.

Índice

- 1. Anexo I – Desenquadramento do Fundo de Reserva;**
 - 2. Anexo II – Proposta de Honorários do PMK Advogados e Escopo de Serviços;**
 - 3. Anexo III – Propostas Laudos de Avaliação;**
 - 4. Anexo IV – Regulamento do FII, incluindo sua política de investimento, descrição de custos, encargos e fatores de risco;**
 - 5. Anexo V – Proposta de contratação da TEN;**
 - 6. Anexo VI – Fundamentação econômica; e**
 - 7. Anexo VII – Estratégia de recuperação dos ativos.**
-

Anexo I – Desenquadramento do Fundo de Reserva

Operação: Trinity					
Emissão: 121					
Série: 1 e 2					
	Data de Apuração:	05/05/2026	11/06/2026	10/07/2026	30/07/2026
FUNDO DE RESERVA					
Período		mai/26	jun/26	jul/26	jul/26
Valor Mínimo - Duas parcelas vincendas		3.166.278,85	3.318.201,80	3.199.396,44	3.199.396,44
Saldo Líquido Aplicado		3.007.460,29 	3.457.580,02 	1.613.171,93 	52.834,81 
Status		DESENQUADRADO	ENQUADRADO	DESENQUADRADO	DESENQUADRADO
Valor Aporte		158.818,56	-	1.586.224,51	3.146.561,63

Anexo II – Proposta de Honorários do PMK Advogados e Escopo de Serviços



PROPOSTA DE HONORÁRIOS

AOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO IMOBILIÁRIOS DA CLASSE SÊNIOR, EM SÉRIE ÚNICA, E DA CLASSE SUBORDINADA, DA 121ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

A/C: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
NA QUALIDADE DE SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

06 de agosto de 2026

1

Descrição da Operação e Escopo do Trabalho

Apresentamos a seguir nossa Proposta de Honorários para assessoria jurídica extrajudicial relacionada à análise, estruturação e acompanhamento das medidas preparatórias e operacionais necessárias à excussão das garantias constituídas no âmbito dos 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. (“Securitizadora” ou “Fiduciária”).

A atuação do PMK Advogados compreenderá, em caráter extrajudicial, a análise dos instrumentos da operação, contratos de garantia, termos de securitização, documentos societários e demais documentos correlatos, com vistas à elaboração e atualização de roadmap jurídico-operacional para a excussão das garantias, identificação das providências aplicáveis a cada emissão, verificação de eventuais particularidades contratuais, análise de atos societários e registrais necessários, bem como apoio jurídico na definição das etapas extrajudiciais a serem adotadas/executadas pela Fiduciária, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares dos CRI.

O escopo dos trabalhos extrajudiciais poderá incluir, conforme demanda e orientação do cliente:

- A. **ANÁLISE DOCUMENTAL E DIAGNÓSTICO DAS GARANTIAS:** análise dos contratos de alienação fiduciária de ações, alienação fiduciária de cotas, cessões fiduciárias, contrato de cessão, termos de securitização, documentos societários das SPEs, registros e averbações aplicáveis.
- B. **ELABORAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DO ROADMAP DE EXCUSSÃO:** estruturação de roadmap jurídico-operacional para a excussão das garantias, com indicação das etapas aplicáveis, cláusulas contratuais correspondentes, providências práticas, documentos necessários, pontos de atenção e eventuais diferenças entre as emissões analisadas. Participação em reuniões, presenciais ou virtuais, para discussão de toda a estratégia de excussão e acompanhamento de todo o processo.
- C. **APOIO EXTRAJUDICIAL ÀS ETAPAS DE EXCUSSÃO:** suporte jurídico na definição das providências extrajudiciais relacionadas à formalização de eventos autorizadores da excussão, deliberações aplicáveis, notificações, exercício de direitos fiduciários, consolidação da propriedade fiduciária, contratação de avaliadores, análise de direito de preferência, alienação extrajudicial das participações societárias e aplicação do produto da excussão.
- D. **ELABORAÇÃO E REVISÃO DE DOCUMENTOS EXTRAJUDICIAIS:** elaboração e revisão de notificações, comunicações, memorandos, minutas de deliberações, instruções operacionais, checklists e demais documentos de natureza extrajudicial necessários à condução das medidas de excussão.



ADVOGADOS

Fica expressamente ressalvado que o escopo desta proposta não contempla a atuação judicial ou contenciosa ou quaisquer outras medidas perante o Poder Judiciário, tribunais arbitrais ou autoridades administrativas em contexto litigioso. Caso tais medidas se revelem necessárias, será apresentada proposta de honorários específica e apartada, considerando o escopo, a complexidade, o foro competente e a estratégia jurídica aplicável, adotando-se, até final formalização, o controle de horas abaixo indicado.

I. Honorários

Com base no escopo de trabalho previsto acima, sugerimos que os honorários referentes à atuação extrajudicial do PMK Advogados sejam cobrados dentro dos seguintes critérios, acrescidos dos respectivos tributos incidentes sobre a prestação dos serviços.

a) ITENS A (ANÁLISE DOCUMENTAL E DIAGNÓSTICO DAS GARANTIAS) e B (ELABORAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DO ROADMAP DE EXCUSSÃO): valor total conjunto de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

b) ITENS C (APOIO EXTRAJUDICIAL ÀS ETAPAS DE EXCUSSÃO) e D (ELABORAÇÃO E REVISÃO DE DOCUMENTOS EXTRAJUDICIAIS): Projetamos que as etapas C e D podem/devem envolver os seguintes procedimentos, não se restringindo aos mesmos:

- Revisão de editais e atas de AGT: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por pack de edital e respectiva ata;
- Notificações extrajudiciais: R\$ 3.000,00 (três mil reais) por notificação;
- Negociação de instrumentos, no caso de negociação com cedentes, garantidores e/ou excussão extrajudicial de garantias: aplicação de horas (envolve negociação e estrutura também, potencialmente), conforme tabela abaixo, com cap de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) por instrumento;
- Elaboração do instrumento de dação em pagamento: R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais)
- Revisão de regulamento do fundo de investimento imobiliário a ser constituído especialmente para esse fim: R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) por regulamento
- Suporte à auditoria (não envolve emissão de documentos, restrito ao acompanhamento em reuniões e esclarecimentos de histórico da DD que fizemos): se aplicável: R\$ 10.000,00 (dez mil reais);
- Demais pontos não previstos: aplicação da tabela de horas, podendo ser discutido preço fechado como evento apurado e demandado. suporte jurídico na definição das providências extrajudiciais relacionadas à formalização de eventos autorizadores da excussão, deliberações aplicáveis, notificações, exercício de direitos fiduciários, consolidação da propriedade fiduciária, contratação de avaliadores, análise de direito de preferência, alienação extrajudicial das participações societárias e aplicação do produto da excussão.

Quando aplicável a apuração de horas efetivamente incorridas, os honorários serão apurados mensalmente, com base no tempo efetivamente dedicado aos trabalhos extrajudiciais, e faturados no mês



pmk
ADVOGADOS

subsequente à prestação dos serviços, com vencimento no 10º dia do mês subsequente ao mês trabalhado, salvo se de outra forma ajustado entre as partes, adotando-se, para tanto, a tabela de horas abaixo com desconto de 25% (vinte e cinco por cento):

PROFISSIONAL	VALOR / HORA (R\$)
Sócios	2.000,00 a 2.800,00
Advogados Seniores e Coordenadores	1.300,00 a 1.600,00
Advogados Plenos	1.100,00
Advogados Juniores	785,00 a 815,00
Estagiários	480,00
A tabela de honorários será reajustada anualmente.	

Após o envio do relatório de horas, o cliente poderá apresentar eventual contestação, dúvida ou solicitação de esclarecimento sobre quaisquer lançamentos até a data de vencimento da respectiva fatura. Ausente manifestação formal do cliente até a data de vencimento, os lançamentos serão considerados aceitos para todos os fins, permanecendo integralmente exigível o pagamento da fatura correspondente.

II. Despesas

Despesas Não Consideradas. Excluem-se da remuneração descrita no item anterior todas as despesas incorridas pelo escritório para a realização dos trabalhos, tais como, sem prejuízo de outras: custas e despesas judiciais e extrajudiciais, cópias, registro de documentos, taxas e emolumentos, honorários de contador, honorários de assistentes técnicos, atuação como preposto, bem como despesas de cartório, transporte de pessoas e documentos, passagens aéreas, hospedagem, viagens, dentre outros eventualmente necessários à defesa dos seus interesses, que deverão ser reembolsadas ao nosso escritório.

Antecipação de Despesas. Caso quaisquer despesas, individual ou cumulativamente, alcancem mais de R\$ 300,00 (trezentos reais), estas deverão ser antecipadas ao nosso escritório ou pagas diretamente por V.Sas. As cobranças de reembolso de despesas serão feitas mediante apresentação de comprovante/recibo e da respectiva nota de despesas, independentemente da nota de honorários.

III. Disposições Gerais

Tributos. Os valores dos nossos honorários constantes da tabela e de qualquer proposta formulada pelo escritório são líquidos de tributos. O valor faturado será acrescido de 17% (dezesete por cento).



pmk
ADVOGADOS

Limitação de Responsabilidade. A responsabilidade do PMK Advogados está limitada ao valor desta proposta.

Legislação brasileira. Ressaltamos que esta Proposta de Honorários inclui somente a elaboração e revisão de documentos sujeitos à legislação brasileira, não abrangendo, portanto, quaisquer documentos sujeitos às leis norte-americanas ou, ainda, de outros países.

Encargos Moratórios. Ao aceitar nossa proposta de prestação de serviços jurídicos, o Contratante concorda que, em caso de atraso no pagamento de honorários e despesas, incidirão os seguintes encargos moratórios: (i) multa de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso, (ii) correção monetária do total devido, incluindo a multa, com base na variação do IGP-M a partir da data originalmente prevista para o pagamento, e (iii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, aplicados sobre o total devido, incluindo multa e correção monetária.

Leis Anticorrupção. O Contratante e o PMK Advogados comprometem-se a cumprir rigorosamente os requisitos da Lei nº 12.846/2013 e demais normas aplicáveis voltadas à prevenção e combate ao suborno e à corrupção, bem como da Lei nº 9.613/1998 (Lei de Lavagem de Dinheiro) e demais normas correlatas destinadas à prevenção e repressão da lavagem de dinheiro. Isso inclui a observância integral desta cláusula e seus parágrafos, no que se refere ao escopo dos serviços objeto desta proposta de honorários.

Conflito de interesse e Não Exclusividade. Considerando nossa atuação com uma base diversificada de clientes, o PMK Advogados adota políticas internas para a confirmação da inexistência de conflitos de interesse em cada nova contratação, visando assegurar o cumprimento de nossos deveres profissionais. O Contratante reconhece e concorda que esta contratação é de caráter não exclusivo, permitindo a atuação jurídica do PMK Advogados em nome de pessoas ou entidades com interesses contrários aos do Contratante ou de suas afiliadas, independentemente de sua aprovação e em conformidade com os termos do Código de Ética e Disciplina da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

Proteção de Dados Pessoais. Os dados pessoais eventualmente recebidos pelo PMK Advogados serão utilizados de forma compatível com as finalidades para as quais foram coletados. Para os efeitos desta proposta de prestação de serviços, no caso de compartilhamento de dados pessoais entre o Contratante e o PMK Advogados, será adotada a dinâmica de "controlador-operador", conforme as disposições da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD - Lei nº 13.709/2018), conforme suas alterações. Nesse contexto, caberá ao Contratante, na qualidade de controlador, tomar decisões referentes ao tratamento dessas informações, enquanto o PMK Advogados, na posição de operador, receberá os dados pessoais para tratá-los em nome do Contratante e de acordo com suas instruções.



pmk
ADVOGADOS

Guarda de Documentos. Quando nossos serviços forem encerrados, todos os documentos fornecidos ao PMK Advogados poderão ser devolvidos ao Contratante, caso este o solicite. O PMK Advogados não se responsabiliza pela guarda ou conservação de qualquer documento após o término dos serviços, reservando-se o direito de, a qualquer momento após o encerramento, destruir todos os documentos que permaneçam em sua posse.

Confidencialidade e Sigilo. As informações confidenciais às quais o PMK Advogados tiver acesso durante a execução dos serviços serão rigorosamente mantidas em sigilo, de acordo com as disposições da legislação aplicável. Respeitados os deveres profissionais e o sigilo inerente à prestação de nossos serviços, o Contratante consente que referências ao seu nome e ao de suas afiliadas sejam utilizadas, sempre que apropriado e em conformidade com as obrigações específicas de confidencialidade aplicáveis, em materiais promocionais, rankings e outros meios de divulgação do PMK Advogados.

Lei Aplicável e Foro. Esta proposta de honorários será regida pela lei brasileira, em observância às normas da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB, ficando eleito o foro da Comarca de São Paulo, SP, Brasil, para dirimir quaisquer controvérsias dela oriundas, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

Aceite da Proposta. Caso estejam de acordo com o acima proposto, solicitamos que nos informem por e-mail para que possamos iniciar os trabalhos. Sem prejuízo, poderemos solicitar o documento assinado por e-mail.

A validade desta Proposta é de 15 (quinze) dias e, uma vez aceitos os termos propostos, esta Proposta de Honorários vinculará as partes abaixo identificadas, tornando-se certa, líquida e exigível perante si e seus sucessores quanto ao escopo contratado.

Ficaremos muito honrados em assisti-los e desde já nos colocamos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

PMK ADVOGADOS

De acordo:

Data: ____/____/____

Assinatura Autorizada: _____

Anexo III – Propostas Laudos de Avaliação

Proposta para Prestação de Serviços
HABITASEC SECURITIZADORA S.A

09.304.427/0001-58

31 de Julho de 2026

Ricardo Carvalho

Ricardo.carvalho@eqipartners.com.br



Líder em Valuation pelo 2º ano consecutivo pela Leaders League.

Contato Comercial

Plinio Paolinelli

Plinio.paolinelli@apsis.com.br (31) 99562-2259

AP-00959/26

► **AAPSIS FAZ ISSO HÁ 47 ANOS**
ATENDENDO AS MAIORES EMPRESAS DO MERCADO



+R\$ 700 bi
em bens e negócios avaliados



+R\$ 85 bi
em propriedades avaliadas



+500
laudos registrados na CVM



+23 milhões
de ativos inventariados



+25 mil
laudos emitidos



+130 milhões
de créditos de carbono avaliados



+250
projetos entregues de Consultorias Especializadas





Business Valuation

Avaliação de Ativos Fotovoltaicos

- **APRESENTAÇÃO DO SERVIÇO**
 - Entendimento da Situação
 - Escopo
 - Documentação Necessária
 - Honorários
 - Prazo
- **CONDIÇÕES DO PROJETO**
 - Metodologia
 - Validade da Proposta e Confidencialidade
 - Entrega
 - Informações Adicionais
 - Condições Gerais
- **SOBRE NÓS**



Apresentação do Serviço

Entendimento da Situação

A HABITASEC SECURITIZADORA ("HabitaSec") pretende estruturar Fundo de Investimento em Participações em Infraestrutura ("FIP-IE") que irá adquirir direitos reais de superfície, juntamente com as benfeitorias e a infraestrutura instalada nos respectivos imóveis. Os ativos objeto da operação estão relacionados a 15 (quinze) projetos fotovoltaicos conectados/operacionais. Conforme entendimentos mantidos, considerando a aquisição e/ou integralização dos ativos pelo FIP-IE, faz-se necessária a determinação do valor justo dos ativos, de acordo com a Resolução CVM nº 175, antiga Instrução CVM nº 472.

Nesse contexto, a APSIS Consultoria Empresarial Ltda. ("Apsis") foi contratada para elaborar o laudo de avaliação dos Ativos Fotovoltaicos, considerando os direitos reais de superfície, as benfeitorias, a infraestrutura instalada e os demais aspectos econômicos associados aos respectivos projetos.

Apresentação do Serviço

Escopo

Elaboração de laudo de avaliação para determinação do valor justo de 15 (quinze) Ativos Fotovoltaicos conectados/operacionais, para fins de aquisição e/ou integralização em FIP-IE, de acordo com a Resolução CVM nº 175, antiga Instrução CVM nº 472. A avaliação dos projetos será conduzida com base na abordagem da renda, mediante projeção de fluxo de caixa descontado, em data-base a ser definida.

O laudo a ser elaborado contemplará, no mínimo, mas não limitado à, as seguintes análises e procedimentos:

- Análise da performance histórica do Ativo Fotovoltaico avaliado e entendimento de sua operação;
- Estudo do mercado de atuação do Ativo Fotovoltaico avaliado;
- Projeção operacional do Ativo Fotovoltaico avaliado, com base em modelo financeiro a ser disponibilizado pela administração, incluindo projeção de DRE e Fluxo de Caixa.
- Cálculo da taxa de desconto que será adotada na avaliação;
- Estimativa do valor justo do Ativo Fotovoltaico avaliado;
- e Elaboração de relatórios, contendo, no mínimo, os seguintes dados: descrições do Ativo Fotovoltaico, premissas adotadas, resultados e demonstrações projetadas.



Apresentação do Serviço

Documentação necessária

- Contrato de BTS
- Contrato de DRS
- Contrato de O&M
- Informações adicionais de Despesas / Receitas (Memória de cálculo que deu suporte ao ponto de partida)
- Projeções de fluxo de caixa individuais.

Caso a documentação e/ou as informações necessárias para o desenvolvimento do trabalho não sejam fornecidas pelo cliente e a obtenção ou elaboração delas resulte em horas adicionais de trabalho da equipe APSIS envolvida no projeto, as referidas horas serão apuradas e cobradas conforme tabela de valor hora/homem vigente. Isso também ocorrerá quando a documentação ou as informações forem substituídas após o início da execução do projeto.



Apresentação do Serviço

Honorários

Os honorários profissionais para a execução dos serviços correspondem a R\$ 97.500,00, líquidos de impostos. O valor bruto de R\$ 106.732,35 (cento e seis mil, setecentos e trinta e dois reais e trinta e cinco centavos) inclui os tributos PIS, COFINS e ISS, haja vista as alíquotas vigentes na data desta proposta, que representam 8,65%. Caso ocorra alguma alteração na carga tributária em data anterior ao faturamento de nossos honorários, informaremos prontamente e refletiremos o aumento ou a redução sobre os honorários.

Os honorários devem ser faturados da seguinte forma:

- 50,00% (cinquenta por cento) do valor total, no aceite da presente proposta
- 50,00% (cinquenta por cento) do valor total, na entrega da minuta ou 30 (trinta) dias após a parcela anterior, o que ocorrer primeiro

Para cada etapa mencionada anteriormente, o vencimento da fatura correspondente ocorrerá em 7 (sete) dias contados a partir de cada evento que deu origem à cobrança. Após o vencimento, serão cobrados juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor líquido da nota fiscal, mais 10% (dez por cento) de multa sobre o valor da fatura pelo inadimplemento. A multa indicada será majorada para 20% (vinte por cento) caso seja necessário o ajuizamento de ação/medida judicial para a cobrança do débito.

Os serviços que extrapolarem o escopo previsto serão informados ao cliente e cobrados mediante emissão de relatório de atividades pela APSIS, contendo data, descrição dos trabalhos e tempo utilizado.



Apresentação do Serviço

Prazo

A APSIS estima apresentar minuta(s) do(s) laudo(s) no prazo de 20 (vinte) dias úteis, considerando que a Administração da Entidade e/ou os envolvidos disponibilizará/ão, no início dos trabalhos, todas as informações necessárias à realização do trabalho, conforme evidenciado nessa proposta.



Cases - Energia



BTS: A Brasol Soluções Energéticas LTDA. A APSIS atua de forma recorrente na avaliação econômico-financeira de projetos de geração solar estruturados no modelo Built to Suit, atendendo A BRASOL em energia solar em múltiplos projetos. Os trabalhos envolveram a mensuração do valor econômico de SPEs de geração, com projeções de fluxo de caixa descontado ancoradas nos contratos de longo prazo de fornecimento de energia e taxa de desconto compatível com o risco do ativo.



PPA – Lei 12.973/14: Elaboramos laudo de avaliação para fundamentar e alocar o preço pago na aquisição da empresa SPE 3R, em conformidade com a Lei 12.973/14 e a Instrução Normativa RFB nº 1.700/17, artigo 178, §2º. O trabalho incluiu a apuração do valor justo dos ativos e passivos adquiridos, incluindo os ativos intangíveis operacionais existentes, com base na data da operação de aquisição. As etapas envolveram o exame das demonstrações contábeis, definição dos critérios de avaliação por grupo de contas, identificação dos ativos e passivos a serem avaliados, determinação do valor justo e cálculo dos ajustes entre os saldos contábeis e os valores justos apurados.

Ano da realização do trabalho: 2023.



Avaliação de Bens Móveis: Atendemos à necessidade da Renova Energia em aprimorar a organização interna, obter maior controle sobre seus itens patrimoniais e incorporar o incremento do parque solar da companhia. O trabalho envolveu a avaliação técnica dos bens móveis, com foco em gestão patrimonial e suporte à expansão dos ativos operacionais.

Ano da realização do trabalho: 2021.



Cases - Energia



PPA – Lei 12.973/14: Elaboramos laudo de avaliação para fundamentar e alocar o preço pago na aquisição da empresa SPE 3R, em conformidade com a Lei 12.973/14 e a Instrução Normativa RFB nº 1.700/17, artigo 178, §2º. O trabalho incluiu a apuração do valor justo dos ativos e passivos adquiridos, incluindo os ativos intangíveis operacionais existentes, com base na data da operação de aquisição. As etapas envolveram o exame das demonstrações contábeis, definição dos critérios de avaliação por grupo de contas, identificação dos ativos e passivos a serem avaliados, determinação do valor justo e cálculo dos ajustes entre os saldos contábeis e os valores justos apurados.

Ano da realização do trabalho: 2023.



Avaliação de Bens Móveis: Atendemos à necessidade da Renova Energia em aprimorar a organização interna, obter maior controle sobre seus itens patrimoniais e incorporar o incremento do parque solar da companhia. O trabalho envolveu a avaliação técnica dos bens móveis, com foco em gestão patrimonial e suporte à expansão dos ativos operacionais.

Ano da realização do trabalho: 2021.



Cases - Energia



PPA – Lei 12.973/14 e CPC 15: A Apsis elaborou um laudo para fundamentar e alocar o preço pago na aquisição da empresa VDB F3, em conformidade com a Lei 12.973/14 e a Instrução Normativa RFB nº 1.700/17, artigo 178, § 2º. O trabalho apurou o valor justo dos ativos e passivos adquiridos, incluindo os ativos intangíveis operacionais existentes, atendendo ao pronunciamento CPC 15 – Combinação de Negócios, com data-base na operação de aquisição.

Ano da realização do trabalho: 2022.

Laudo OPA: As gestoras Actis e CIC realizaram uma OPA (Oferta Pública de Aquisição) para fechamento de capital da Serena Energia – um movimento que marcará a saída da companhia do Novo Mercado da B3. No contexto dessa operação, a Apsis foi contratada como empresa avaliadora independente para elaborar o laudo de avaliação das ações da Serena Energia, em atendimento à Resolução CVM 85.

Ano da realização do trabalho: 2025.



Cases - Grandes



A Marfrig Global Foods S.A. e a BRF S.A. unificaram suas bases acionárias por meio da incorporação das ações de emissão da BRF não detidas pela Marfrig, tornando a BRF uma subsidiária integral. A Apsis foi responsável pela elaboração dos laudos de avaliação exigidos pelos artigos 252 e 264 da Lei das S.A., garantindo suporte técnico, rigor metodológico e conformidade regulatória em todas as etapas da transação.



Na reestruturação societária que converteu o Atacadão S.A. em subsidiária integral do Carrefour S.A. (França) e do Carrefour Nederland B. A Apsis atuou como avaliadora independente, elaborando os laudos previstos nos artigos 252 e 264 da Lei das S.A., determinando a relação de substituição entre ações e o valor de mercado das ações do Atacadão. Também realizamos a avaliação a valor de mercado dos bens do ativo imobilizado e o laudo de Pre-PPA, que subsidiou as demonstrações financeiras pró-forma.



No âmbito da Lei 12.973/14, a Apsis realizou avaliações técnicas para subsidiar o processo de Purchase Price Allocation (PPA) em duas frentes: a apuração do valor de mercado de contratos de arrendamento, visando testes de aderência ao valor justo, e a mensuração do valor justo de luvas (ponto comercial/CDU) de lojas com contratos vigentes. Em ambos os casos, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis.



Condições do Projeto

Metodologia

Abordagem	Mercado	Mercado	Ativos	Renda
Método	Múltiplos	Cotação de Ações	PL a mercado	Fluxo de Caixa Descontado (DCF)
Indicação	Setor gera múltiplos indicadores	Empresa negociada em bolsa	Empresa intensiva em capital	Empresa geradora de caixa
	Mercado relevante de empresas similares	Mercado significativo de empresas comparáveis	Empresa gera pouco valor pela atividade operacional	Possibilidade de o risco da empresa ser mensurado (taxa de desconto)
Vantagens	Análise de como os investidores e demais players percebem o mercado	Contemplação de tendências do mercado e expectativa de resultados futuros	Avaliações feitas com base no histórico da empresa (conservadorismo)	Flexibilidade para mensurar as oportunidades, vantagens competitivas, crescimento e perfil de negócios Reflexo do retorno esperado, em função do risco (setor, empresa e país)
	Valores de transações contemplam prêmio de controle e liquidez	Informações disponíveis ao mercado	Método conservador de avaliação	Reflexo do retorno esperado, em função do risco (setor, empresa e país)
Complexidade	Segregação dos valores de transações, parcelas referentes a prêmio de controle e liquidez	Possibilidade de empresas similares apresentarem diferentes perspectivas	Avaliação de empresas não auditadas	Cenários projetados afetados por mudanças macro e microeconômicas
	Amostra limitada, poucas são as empresas realmente comparáveis (similares)	Mercados emergentes afetados por variáveis macroeconômicas de curto prazo	Tendências e potencialidades econômicas não contempladas	Sensibilidade: estrutura de capital e taxa de desconto



Condições do Projeto

Validade da Proposta

A presente proposta é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de sua apresentação.

Confidencialidade

A APSIS responsabiliza-se pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação às informações confidenciais que venha a conhecer por ocasião da execução dos seus serviços. Para efeitos desta proposta, será considerada confidencial toda e qualquer informação a que a APSIS venha a ter acesso, direta ou indiretamente, em função dos serviços a serem prestados.

As informações confidenciais incluem todo tipo de documentação oral, escrita, gravada e computadorizada divulgada pelo cliente por meio de qualquer forma ou obtida em observações, entrevistas ou análises, abrangendo, apropriadamente e sem limitações, todos os maquinários, composições, equipamentos, registros, relatórios, esboços, uso de patentes e documentos, assim como todos os dados, compilações, especificações, estratégias, projeções, processos, procedimentos, técnicas, modelos e incorporações tangíveis e intangíveis de qualquer natureza.

A APSIS, seus consultores e colaboradores não têm interesse, direto ou indireto, na(s) empresa(s) envolvida(s) ou na operação descrita nesta proposta.



Condições do Projeto

Entrega

O início dos serviços se dará com o aceite expresso da presente proposta, o pagamento do sinal e o recebimento da documentação integral necessária ao desenvolvimento do trabalho, listada nesta proposta.

O(s) laudo(s) final(is) será(ão) entregue(s) em língua portuguesa, sob a forma digital, em documento eletrônico no formato Portable Document Format (PDF), e ficará(ão) disponível(is) em ambiente exclusivo de nossa extranet pelo prazo de 90 (noventa) dias. O(s) laudo(s) poderá(ão) ser disponibilizado(s) em formato digital, com assinaturas via certificação, ou em via(s) física(s), a ser(em) enviada(s) à Contratante. Caso a Contratante solicite a emissão do(s) laudo(s) em outro idioma, a APSIS verificará a possibilidade de realizar a tradução e, constatada a viabilidade, a emissão estará sujeita à honorários adicionais, a serem informados ao cliente em nova proposta comercial, sujeita à novo aceite.

Após a entrega do(s) laudo(s) digital(is) estarão sujeitas a novo orçamento.



Condições do Projeto

Condições gerais

Os parâmetros básicos pertinentes ao escopo do serviço serão definidos imediatamente após o aceite desta proposta, para que seja possível o planejamento dos trabalhos a serem executados.

Nossos trabalhos não representam uma auditoria ou revisão das demonstrações financeiras realizadas de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Consequentemente, não podem ser considerados uma opinião ou conclusão no que tange a tal aspecto.

A presente proposta poderá ser rescindida desde que ambas as partes estejam de acordo. Nesse caso, será devido à APSIS o pagamento dos honorários estabelecidos nesta proposta comercial de forma proporcional aos trabalhos já realizados.

As despesas com viagem e hospedagem, caso necessárias para a realização dos serviços, não integram o valor da/o presente proposta/contrato e serão cobradas à parte, estando, todavia, sujeitas à aprovação prévia do cliente. Se as providências relativas à compra de passagens e diárias de hotel forem de responsabilidade da APSIS, as despesas serão cobradas por meio de nota de débito digital, a ser encaminhada ao cliente acompanhada dos respectivos comprovantes, e serão isentas da incidência de quaisquer tributos, por não constituírem o objeto da presente contratação.

Para os trabalhos que envolverem as áreas de engenharia, será enviada a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para colhimento da assinatura do contratante. A ART é um documento que confere legitimidade ao trabalho realizado e fica registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

Esta proposta comercial foi elaborada e enviada previamente à realização, pela APSIS, dos procedimentos internos de verificação de conflitos e independência. Portanto, a APSIS se reserva o direito de interromper a execução dos serviços programados caso não seja possível realizar os referidos procedimentos elementares (por pendência de informações ou documentos) ou caso os resultados dessa etapa indiquem a necessidade de recusa do trabalho de consultoria. A Contratante reconhece tal direito e isenta a APSIS de qualquer responsabilidade e despesas que estejam relacionadas ao exercício dessa garantia.

Os procedimentos internos de verificação de conflitos e independência mencionados anteriormente serão realizados pela APSIS em até 07 (sete) dias úteis, a contar do aceite da presente proposta comercial.

Após a entrega do(s) laudo(s) digital(is) estarão sujeitas a novo orçamento.



Condições do Projeto

Condições gerais

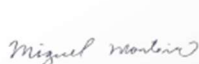
A contratada procederá com os serviços de forma a viabilizar a observância às regras da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018 ou "LGPD"). A contratada declara, ainda, que cumpre toda a legislação aplicável sobre privacidade e proteção de dados, nacional e internacional, principalmente (sempre e quando aplicáveis) a Constituição Federal, o Código Civil, o Marco Civil da Internet (Lei Federal nº 12.965/2014), seu Decreto Regulamentador (Decreto nº 8.771/2016), a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal nº 13.709/2018), e demais normas setoriais ou gerais sobre o tema.

Fica eleito o foro da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer eventual dúvida durante a efetivação da/o presente proposta/contrato, bem como todos os casos não previstos neste instrumento.

Uma vez aceita, a proposta deverá ser subscrita pelo representante legal da empresa solicitante e restituída à empresa contratada, acompanhada de toda a documentação necessária para o início dos trabalhos. Restituída à contratada, a presente proposta adquire forma de contrato, nos moldes da legislação civil em vigor.

E, por estarem justos e acertados, os representantes legais das empresas assinam a presente proposta, que será automaticamente convertida em contrato de prestação de serviços, em 02 (duas) vias.

Atenciosamente,


MIGUEL MONTEIRO
Diretor


CAIO CESAR CAPELARI FAVERO
Diretor

Representante Legal
(Local/Data)
CNPJ da empresa contratante

Testemunha 1:
CPF:

Testemunha 2:
CPF:



Sobre Nós

A Apsis se destaca no mercado como uma empresa de consultoria independente especializada em avaliações e em geração de valor para seus clientes.

A credibilidade e a imparcialidade da Apsis fazem com que suas entregas sejam eleitas como referência para a tomada de decisão de grandes empresas.

Somos líderes em Transactions Services - Valuation pela Leaders League.

Padrões Nacionais e Internacionais




CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE


Project Management Institute




INTERNATIONAL ASSOCIATION
OF BUSINESS VALUERS


INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE EMPRESAS


International Institute
of Business Valuers



Nossas soluções



Ativos Fixos

- Gestão e Avaliação do Ativo Imobilizado
- Consultoria e Avaliação Imobiliária
- Inventário de Estoque
- Consultoria Pericial/Assistência Técnica
- Regulatório



Business Valuation

- Avaliações de Negócios
- Consultoria Pericial/Assistência Técnica
- M&A (fusões e aquisições)



Consultoria Estratégica

- Descoberta, Melhoria e Conformidade de Processos
- Formulação, Desdobramento e Execução de Estratégias
- Integração Pós-Fusão/Aquisição (PMI)



Tax and Accounting Advisory

- Consultoria Contábil
- Consultoria Fiscal/Tributária
- Asseguração de Procedimentos Previamente Acordados
- Due Diligence



Sustentabilidade

- Crédito de Carbono
- Trilha de Descarbonização
- Trilha ESG
- Serviços Ambientais

apsis > CARBON



Governança, Risco e Compliance

- Gerenciamento de Riscos
- Continuidade de Negócios (BCP)
- Controles Internos
- Compliance Regulatório/Anticorrupção
- Segurança da Informação
- Auditoria Interna
- Secretaria de Governança
- Governança e Responsabilidade

apsis

Nosso agradecimento

Agradecemos a confiança no nosso trabalho. É nosso compromisso manter um **rigoroso padrão de qualidade** e um atendimento **ágil e personalizado**. A grande experiência nos diversos setores da economia nos ajuda a identificar com clareza as necessidades de sua empresa e a propor soluções inteligentes que atendam ao seu negócio. Estamos confiantes de que esta será uma parceria de grande valor.

apsis



ÍNDICE

1. CONTEXTO E PROPOSTA DE TRABALHO

2. SOBRE A THOREOS

CONTEXTO

- A Habitasec Securitizadora S.A. ("Habitasec" ou "CLIENTE") é sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria "S1", sob o número 388, devidamente autorizada a funcionar nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP 01.451-000.
- Constituída em 2007, é uma das securitizadoras independentes mais ativas do mercado de capitais brasileiro: estrutura, distribui, emite e administra CRI, CRA e CR, tendo realizado mais de 250 emissões e superado R\$ 12 bilhões em volume desde 2010, com aproximadamente 140 operações e mais de R\$ 7 bilhões atualmente sob administração. Sua base investidora reúne fundos imobiliários, Fiagro, family offices e wealth managers, e seu track record abrange operações de loteamentos, shopping centers, hotéis, ativos corporativos e residenciais, logística, varejo e agronegócio.
- A Habitasec é titular de créditos lastreados em 15 ativos de geração fotovoltaica. Diante da inadimplência dos devedores, a companhia acionou as garantias da operação e avalia assumir a posse dos ativos. Neste contexto, deseja contratar assessoria financeira independente para a elaboração de laudo de avaliação dos ativos.
- A Thoreos Consultoria Ltda., empresa de assessoria financeira com grande experiência em modelagem econômico-financeiras de ativos de energia, se sente honrada com o convite e apresenta aqui sua proposta para este trabalho.

ESCOPO

- Descrição dos Serviços de Avaliação Econômico-Financeira
 - i. A Thoreos irá elaborar um laudo do valor econômico-financeiro dos 15 ativos;
 - ii. A metodologia a ser utilizada na avaliação se fundamentará no fluxo de caixa projetado com base no plano de negócio dos ativos;
 - iii. Todas as informações necessárias à elaboração do laudo serão fornecidas pelo CLIENTE;
 - iv. O trabalho deverá considerar todas questões regulatórias, operacionais, tributárias e contábeis relevantes; e
 - v. A data-base de precificação será preferencialmente a data dos demonstrativos financeiros mais recentes disponíveis, ou outra data válida indicada pelo CLIENTE.
- O trabalho incluirá:
 - i. Análise da performance histórica dos ativos avaliados e entendimento de suas operações;
 - ii. Discussão e análise das premissas operacionais, estratégicas, financeiras, societárias e tributárias consideradas no plano de negócios dos ativos avaliados (receitas, custos e despesas operacionais, investimentos, entre outros);
 - iii. Elaboração de modelo financeiro/operacional e elaboração das projeções dos resultados e fluxo de caixas futuros;
 - iv. Cálculo do custo de capital apropriado;
 - v. Estimativa do valor econômico dos ativos; e
 - vi. Elaboração de relatório, em estrutura detalhada adiante, a ser entregue ao CLIENTE.

RESTRIÇÕES DE ESCOPO

- O escopo não inclui avaliação patrimonial nem pesquisa de mercado. A Thoreos irá trabalhar com dados disponibilizados pelo CLIENTE ou publicamente disponíveis.
- A Thoreos não presta serviços de assessoria contábil, tributária, regulatória, legal, de demanda ou de engenharia. A Thoreos possui grande conhecimento sobre estas questões a partir de sua experiência nos setores de infraestrutura, energia, imobiliário e outros, necessário para realizar seu trabalho econômico-financeiro, mas não se apresenta como consultora/especialista nestas áreas.
- Este escopo não inclui *due diligence* nos ativos ou nas informações recebidas.
- A Thoreos irá trabalhar sobre as informações operacionais e de engenharia fornecidas pelo CLIENTE. A Thoreos não assume qualquer responsabilidade sobre as informações fornecidas pelo CLIENTE.

CONTEÚDO DO LAUDO

- Notas importantes
- Sumário Executivo
- Credenciais do avaliador (Thoreos)
- Informações sobre os ativos avaliados
- Metodologia empregada
- Cálculo do Custo de Capital
- Premissas utilizadas
- Valor apurado
- Análises de riscos e sensibilidades
- Anexos e Glossário

O laudo irá conter a descrição completa do trabalho, detalhando os aspectos técnicos e teóricos da metodologia empregada, bem como uma análise em profundidade do valor encontrado.

ORÇAMENTO

Orçamento:

- Os honorários da Thoreos para o escopo proposto serão de R\$ 63.000,00 (sessenta e três mil reais).

Demais Condições:

- Estes valores são líquidos de impostos sobre receita (PIS/COFINS e ISS). Para esta finalidade informamos que o somatório destes impostos totaliza 5,65% (cinco inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).
- Pagamento de 50% no início do trabalho e 50% na entrega do laudo.
- Eventuais despesas de viagem (passagens, hotel, taxi e refeições) incorridas pela Thoreos para execução deste trabalho deverão ser reembolsadas pelo CLIENTE. A equipe da Thoreos responsável pela execução deste trabalho fica baseada em Belo Horizonte.
- Esta proposta será válida até 31/08/2026.

Cronograma:

- O prazo para a execução do laudo de avaliação econômico-financeiro é de até 15 dias úteis contados a partir do recebimento das informações necessárias.
- A Thoreos não se responsabiliza por eventuais atrasos por fatores externos ao seu trabalho, como por exemplo indisponibilidade de informações, falta de agenda para discussões/apresentações, mudanças de premissas ou redirecionamento do trabalho.

CONFIDENCIALIDADE E CONFLITOS DE INTERESSE

- O trabalho, seus objetivos e todas as informações recebidas serão tratados de forma estritamente confidencial pela Thoreos. A Thoreos toma precauções cabíveis para evitar acessos não autorizados de terceiros às informações recebidas (uso de nomes código, criptografia dos dados eletrônicos, minimização de circulação de documentos físicos e aplicação de medidas de segurança digital nos notebooks).
- A Thoreos se compromete a não divulgar nenhuma informação recebida para terceiros, salvo por expressa autorização do CLIENTE ou por determinação judicial.
- Não identificamos nenhum potencial conflito de interesses entre a Thoreos e o CLIENTE para a realização deste projeto.

COMPLIANCE E POLÍTICA ANTICORRUPÇÃO

- Ao aceitar e assinar a presente proposta comercial:
 - As Partes acordam que deverão estar e se manter comprometidas com altos padrões de integridade e honestidade, por meio da adoção de medidas de *Compliance* que reafirmam o seu compromisso com a ética e a tolerância zero à fraude e à corrupção em suas atividades, bem como em adotar as melhores práticas de Governança com o objetivo de prevenir atos de corrupção, fraude, práticas ilícitas ou lavagem de dinheiro por seus administradores, profissionais, prepostos ou terceiros, de acordo a Lei nº 12.846/2013 e Lei nº 9.613/98 e suas respectivas modificações e regulamentações.
 - As Partes declaram que conhecem e comprometem-se a cumprir, fielmente, as regras previstas nas Leis Anticorrupção, por si e por seus administradores, empresas coligadas, profissionais e terceiros, fornecedores, prepostos, prestadores e eventuais subcontratados.
 - O cliente se compromete a apresentar documentações referentes a si, seus sócios, administradores e empresas coligadas, bem como quaisquer outros documentos relacionados à consecução do presente instrumento, desde que solicitado pela Thoreos.
 - As Partes declaram, ainda, que não há qualquer agente público (ou pessoa próxima a agente público ou pessoa indicada por agente público), ou agente privado, que receberá, direta ou indiretamente, benefícios ou vantagens indevidas em decorrência do cumprimento dos serviços envolvidos na presente proposta, tais como comissões, contratação de serviços, de terceiras pessoas relacionadas a agente público.
- A violação por qualquer dessas obrigações ou das Normas Anticorrupção será considerada infração grave e consistirá justa causa para encerramento e rescisão dos serviços envolvidos nesta proposta, sem prejuízo de eventual direito a indenização por perdas e danos que possam corresponder.
- Ao aceitar e assinar a presente proposta comercial, o cliente reconhece e concorda que:
 - A Thoreos não se submeterá a pressões externas que possam interferir negativamente na independência e rigor técnico de suas avaliações.
 - A Thoreos não cooperará com atos cuja finalidade seja burlar órgãos reguladores, autoridades governamentais, o Fisco ou terceiros, tampouco cooperará na prestação de serviços relacionados a fundos obtidos de forma ilegal.
 - A Thoreos não receberá qualquer valor por qualquer serviço que não tenha sido prestado, bem como não receberá valor adicional ao valor realmente necessário para a prestação de um determinado serviço.

9
Thoreos

PROPOSTA

- Belo Horizonte, 31 de julho de 2026.

Thoreos Consultoria LTDA.
CNPJ: 08.646.359/0001-42

HabitaSEC Securitizadora S.A.
CNPJ: 09.304.427/0001-58

 **HabitaSEC**
captação de recursos

10
Thoreos

ÍNDICE

1. CONTEXTO E PROPOSTA DE TRABALHO

2. SOBRE A THOREOS

 Thoreos



A *Thoreos* é uma empresa independente de Consultoria e Assessoria Financeira.

Criada em 2007, tem como objetivo principal oferecer aos seus clientes um serviço diferenciado, aliando ferramental técnico de alta qualidade, profundo conhecimento setorial, independência e foco exclusivo na solução das demandas propostas por seus clientes.

 Thoreos

NOSSAS ÁREAS DE ATUAÇÃO

LAUDOS E AVALIAÇÕES

Valuations e Estudos Econômico-Financeiros

M&A

Suporte completo em processos de fusões e aquisições

ANÁLISE DE INVESTIMENTO E PROJECT FINANCE

Assessoria na análise e estruturação financeira de empresas e projetos

FERRAMENTA

Construção e auditoria de modelos financeiros customizados





Setor Elétrico:
Assessoria financeira +60 Leilões ANEEL de geração e transmissão de energia elétrica;
Avaliação de centenas de ativos, incluindo ativos como Usina de Santo Antônio, Usina de Belo Monte, Brasil PCH, Renova Energia, TAESA, entre outros.



Concessões Aeroportuárias, Portuárias e Rodoviárias:
Avaliação do Aeroporto de Guarulhos; Avaliação do Aeroporto de Viracopos;
Avaliação da INVEPAR (três anos consecutivos); Assessoria para AGEO Terminals;
Atuação como assessor financeiro da ARG na fase I da 3ª etapa de concessões rodoviárias.



Real Estate:
Avaliações de viabilidade, laudos e/ou valuations de variados projetos no país para reconhecidas empresas do setor, como Rodobens, Caixa, Odebrecht Realizações, etc.
Elaboração de ferramentas de controle e planejamento financeiro para Cyrela, Rodobens, Helbor, etc.



Entre muitos outros: Saneamento, Resíduos Sólidos, Estaleiros, Sondas, Mineração:
Análise de Viabilidade Econômico-Financeira da PPP de São Lourenço; Avaliação da Estre (coleta e destinação de resíduos sólidos), Sanepar, Sete Brasil, Odebrecht Oil&Gas, Estaleiro Atlântico Sul, Vale, Samarco, Kinross, etc.

AMPLO

CONHECIMENTO SETORIAL

Experiência nos setores:
Mineração, infraestrutura,
energia, financeiro, real estate, óleo
& gás, dentre outros.

Material de Apoio à Assembleia - Uso restrito aos Titulares dos CRI

+300

LAUDOS DE AVALIAÇÃO
marcação a mercado; *fairness*
opinion; testes de *impairment*; PPA

+800

ATIVOS AVALIADOS EM
RELEVANTES SITUAÇÕES

A THOREOS TEM AMPLA EXPERIÊNCIA NA EMISSÃO DE LAUDOS FORMAIS, NAS SITUAÇÕES MAIS DEMANDANTES DE MERCADO



Diversos laudos emitidos nos últimos meses, incluindo a marcação a mercado de todas as gestoras controladas pela XP e diversos ativos detidos por fundos de infraestrutura



Emissão de laudos de alguns fundos de infraestrutura sob gestão que detêm participação em ativos de geração e transmissão de energia, rodovias, terminais garagem e coleta e tratamento de resíduos



Avaliação de fundos de desenvolvimento imobiliário



Laudos de valor justo de todos os ativos de energia sob gestão, tanto em geração centralizada quanto distribuída, bem como linhas de transmissão

 Thoreos

A THOREOS POSSUI AMPLA EXPERIÊNCIA NA ASSESSORIA DE EMPRESAS NA PARTICIPAÇÃO EM LEILÕES E LICITAÇÕES NOS SETORES DE ENERGIA E INFRAESTRUTURA



Assessoria financeira em todos os Leilões de transmissão de energia elétrica da ANEEL desde 2008.



Assessoria financeira na ampla maioria dos Leilões de geração de energia renovável da ANEEL desde 2008, incluindo o primeiro leilão de eólica em 2009 e o primeiro de solar, em 2014.



Assessoria financeira em projetos de infraestrutura, nos segmentos de Mobilidade Urbana, Saneamento e Concessões Rodoviárias.



Assessoria em +30 leilões de Iluminação Pública, como São Paulo, Porto Alegre, Curitiba, Belém e Campinas, bem como em PMIs para o BNDES

ASSESSORIA EM +100 LEILÕES E PPPs DE INFRAESTRUTURA

Assessoria financeira na maioria dos Leilões ANEEL desde 2009, leilões de Iluminação Pública, Rodovia, Saneamento, dentre outros.

 Thoreos

A THOREOS ATUOU COMO ASSESSOR FINANCEIRO DE GRANDES EMPRESAS EM TRANSAÇÕES DE M&A E CAPTAÇÃO DE RECURSOS

EXPERIÊNCIA EM M&A E CAPTAÇÃO DE RECURSOS

A Thoreos oferece suporte completo em processos de M&A, desde o planejamento até a conclusão das negociações, bem como na estruturação financeira de empresas e projetos.



ASSESSORIA EM OPERAÇÕES DE **M&A** QUE TOTALIZAM MAIS DE
R\$ 2,5 BILHÕES EM VALOR DE EQUITY.



ASSESSORIA FINANCEIRA EM OPERAÇÕES QUE SUPERAM
R\$ 2,0 BILHÕES EM **CAPTAÇÃO DE DÍVIDA** E
R\$ 12,0 BILHÕES EM **REESTRUTURAÇÃO DE DÍVIDA**.

 Thoreos



Construção de modelo econômico-financeiro para planejamento financeiro de longo prazo. Modelo utilizado como base para implantação do software Hyperion.



Elaboração de ferramenta com base de dados SQL para uso recorrente no planejamento financeiro de todas as subsidiárias e holding consolidada.



Modelo de avaliação econômico-financeira, análise de viabilidade de projetos e projeção orçamentária para uso recorrente em cada uma das 1000+ SPEs e consolidado.



Desenvolvimento de ferramenta para avaliação econômico-financeira, análise de viabilidade e projeção orçamentária para uso recorrente em cada SPE e consolidado.

DESENVOLVIMENTO DE FERRAMENTAS ROBUSTAS

A Thoreos elabora modelos econômico-financeiros customizados como ferramentas internas para decisões de investimento e para planejamento financeiro corporativo para as maiores empresas brasileiras de diversos setores.

 Thoreos

A THOREOS EM NÚMEROS

Apenas nos últimos 5 anos

+300 projetos concluídos

+R\$ 2 bilhões
captados

Captação de recursos para nossos clientes em debentures, BNDES, BNB, BASA

Assessoria em 38 leilões de energia e infraestrutura, resultando em mais de

R\$ 5 bilhões

de Capex investido

+200 laudos
750 ativos

Laudos para fundos de investimentos e grandes empresas, totalizando mais de

R\$ 140 bilhões
valor marcado ou transacionado baseado em nossos laudos

Thoreos

PRESENÇA IMBATÍVEL NO SETOR ELÉTRICO

Ampla experiência nos diversos tipos de ativos do setor



- Assessoria em +70 leilões Aneel para os principais players, precificação de lances de montante expressivo (muitos acima de R\$ 1 bi);
- Captação de financiamento (+ R\$ 3 bi captados ou em captação);
- Operações de M&A (+ R\$ 3 bi em transações concluídas);
- Laudos para os principais fundos (em média R\$ 18 bi / ano marcados à mercado);
- Laudos para grandes operações societárias em empresas de capital aberto e grandes grupos empresariais;

+60 clientes

+500 ativos



Thoreos

SOMOS REFERÊNCIA EM LEILÕES DE ENERGIA E INFRAESTRUTURA



- Assessoria em **+100 leilões** de energia e infraestrutura
- +20 clientes** assessorados



- Assessoramos a ampla maioria dos leilões de **transmissão de energia, geração eólica, geração solar e iluminação pública** realizados nos últimos 15 anos



- R\$ 8 bilhões Capex total investido** em projetos assessorados pela Thoreos
- Confiança das principais empresas para precificarmos os lances de projetos com centenas de milhões e até bilhões de reais em investimentos cada;



- Experiência na estruturação de concessões junto ao poder público:
- Fomos a empresa líder na **estruturação das PPPs de Iluminação Pública de Teresina e Caruaru**, contratados pelo BNDES. Estes projetos se tornaram referências para PPPs em todo Brasil.

Thoreos

CONQUISTAMOS UMA ELEVADA REPUTAÇÃO JUNTO AOS NOSSOS CLIENTES,
EM UM MERCADO ALTAMENTE COMPETITIVO E DEMANDANTE.

+90%

DE RECORRÊNCIA NA NOSSA BASE DE
CLIENTES.

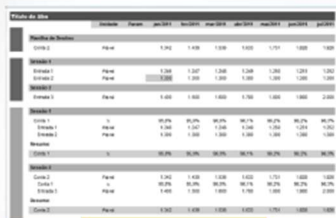
+1/3

DE NOSSOS **CLIENTES** FOI ORIGINADA
POR INICIATIVA DE OUTROS CLIENTES.
ELES ATUAM COMO NOSSA **FORÇA DE
VENDAS**.

Thoreos

NOSSOS MODELOS FINANCEIROS SÃO ROBUSTOS E AMPLAMENTE TESTADOS

DIVERSOS ESTUDOS INDICAM QUE A MAIORIA DOS MODELOS FINANCEIROS CONTÉM FALHAS GRAVES. O QUANTO PODE ESTAR EM JOGO POR CONTA DE UM ERRO DE PLANILHA? A THOREOS OFERECE MAIS SEGURANÇA NOS RESULTADOS, COM MODELOS ROBUSTOS E BEM TESTADOS:



METODOLOGIA PRÓPRIA DE CONSTRUÇÃO

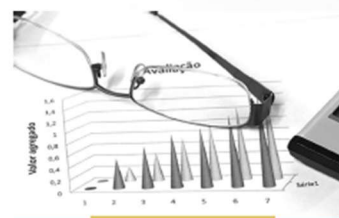
MODELO COM ESTRUTURA ORGANIZADA E BEM DEFINIDA

CÓDIGO DE CORES QUE EVITAM ERROS



MODELOS JÁ UTILIZADOS PARA AVALIAÇÃO DE CENTENAS DE ATIVOS

MODELOS JÁ TESTADOS E AUDITADOS EM DIVERSAS SITUAÇÕES REAIS E COM CLIENTES E AUDITORES DE PRIMEIRA LINHA



+100 TESTES AUTOMÁTICOS DE CONSISTÊNCIA

ROTEIRO DE TESTES MANUAIS

GRÁFICOS E INDICADORES PARA TESTES DE REALIDADE

Thoreos

SÓCIOS

ANDRÉ MOTA

BRUNO MENDES

GABRIEL PURRI

MESSIAS PEDREIRO

RODRIGO DE BARROS

Thoreos



Anexo IV – Regulamento do FII, incluindo sua política de investimento, descrição de custos, encargos e fatores de risco

[Será divulgado comunicado ao mercado acerca da disponibilização do regulamento do FII aos Titulares dos CRI até a data da realização da Assembleia]

Objetos Da Transação	Constituição e Gestão do FII. A Gestora atuará como gestora do FII, sendo responsável pela constituição legal do veículo, pela definição de sua estratégia de investimento, pela gestão dos ativos de geração distribuída, bem como pela otimização do desempenho e rentabilidade para os cotistas. Execução das Garantias e Integralização dos Ativos. Execução das garantias da 121ª (centésima vigésima primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. e integralização, no FII, da totalidade das ações da SPE detentora dos ativos de geração distribuída, sendo: FII – CRI 121: 22,08 MWp, 15 usinas concentradas em 1 (uma) SPE, todas conectadas na CEMIG Distribuição, conforme descrito no Anexo A – Ativos da Transação (“Ativos”). Captação de Recursos. Será captado um volume de recursos, através da emissão de novas cotas sêniores, destinado a sustentar a operação dos Ativos pelo período de 12 (doze) meses, conforme detalhado no item “Destinação dos Recursos”. Os Ativos já se encontram integralmente conectados, não havendo obras remanescentes nem capex de conclusão a ser desembolsado. Reciclagem de Capital. Possibilidade de alienação dos Ativos para fundo de renda gerido pela Gestora, ou para terceiros, após a contratação da energia e a estabilização das operações, viabilizando a reciclagem de capital e o retorno aos investidores.
Público-alvo	Investidores atuais dos CRI da 121ª (centésima vigésima primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.
Destinação dos Recursos	Os recursos captados por meio das cotas seniores serão integralmente destinados à sustentação da operação dos Ativos pelo período de 12 (doze) meses, não se destinando a capex de conclusão de obras, uma vez que a totalidade das usinas já se encontra conectada. A destinação contempla: (i) contratos de O&M, seguros, monitoramento e manutenção das 15 (quinze) usinas; (ii) demanda contratada, encargos de conexão e demais custos fixos junto à distribuidora; (iii) capital de giro durante os períodos de carência previstos nos contratos de comercialização, em que o Fundo arca com os custos operacionais sem a receita correspondente; (iv) despesas do Fundo, incluindo taxas de gestão, administração e custódia, auditoria independente, laudos de avaliação e assessoria legal; e

	(v) reserva de contingência operacional. A destinação detalhada e o cronograma de desembolso constarão dos documentos definitivos, observado o regulamento do Fundo.
Classificação, Valores, Remuneração e Avaliação das Cotas	Estrutura de Cotas do FII - Cotas Seniores: (i) serão captadas e integralizadas exclusivamente no FII, assegurado aos detentores das cotas subordinadas o direito de preferência para a subscrição e integralização das cotas seniores no momento de sua captação; (ii) possuirão prioridade econômica no waterfall da estrutura; (iii) terão remuneração alvo equivalente a IPCA + 10% a IPCA + 12% ao ano, a depender das condições de mercado; (iv) amortização das cotas se dará conforme ocorram eventos de reciclagem de capital no FII (v) valor alvo de captação, aproximadamente R\$ 7.300.000,00 (sete milhões e trezentos mil reais). Cotas Subordinadas: (i) serão entregues aos atuais detentores dos CRI da 121ª Emissão, em dação em pagamento, na proporção do saldo devedor dos CRI detido por cada titular na data de entrega das cotas; (ii) somente receberão distribuições após o pagamento integral das obrigações das cotas seniores; (iii) cotas subordinadas não terão remuneração definida, todo fluxo de caixa excedente após os pagamentos de taxas e custos do fundo e a remuneração/amortização das cotas sêniores serão distribuídos como amortização das cotas subordinadas. AuM alvo: R\$ 120.600.000,00 (cento e vinte milhões e seiscentos mil reais), compreendendo 15 (quinze) usinas concentradas em 1 (uma) SPE, com capacidade instalada de aproximadamente 22,08 MWp. Anteriormente à integralização dos Ativos, será emitido um laudo prévio de avaliação, por empresa terceira independente, indicando o valor estimado dos Ativos.
Índice de Subordinação	Cotas seniores: aproximadamente 6,1% do patrimônio líquido; cotas subordinadas: aproximadamente 93,9% (cotas seniores de R\$ 7.300.000,00 e subordinadas de R\$ 113.300.000,00, sobre AuM de R\$ 120.600.000,00).
Prazo Do Fundo	O FII terá prazo determinado, com horizonte de investimento estimado de até 5 (cinco) anos a contar da data de constituição, podendo ser estendido por mais 2 (dois) anos, conforme estratégia de monetização dos Ativos e nos termos do respectivo regulamento.
Etapas da Transação	1. Decretação do Evento de Execução Não Automático das Garantias e execução das garantias da 121ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.;

	2. Dação em pagamento das ações da SPE à Securitizadora e integralização dos Ativos no FII, com entrega das cotas subordinadas aos Titulares dos CRI e consequente quitação dos CRI; 3. Captação de recursos, mediante emissão de cotas seniores, para sustentar a operação dos Ativos por 12 (doze) meses; 4. Operacionalização dos Ativos e comercialização da energia junto ao mercado de geração distribuída na área de concessão da CEMIG; e 5. Possibilidade de venda dos Ativos com consequente amortização das cotas dos investidores do FII.
Gestor	Brasol Renewables Investment Company – BRIC Investimentos Ltda. (CNPJ nº 51.911.141/0001-05).
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ nº 13.486.793/0001-42).
Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ nº 13.486.793/0001-42).
Auditor Independente	A ser informado até a data da assembleia.
Assessor Legal Da Oferta	A ser informado até a data da assembleia.
Coordenador Líder	A ser informado até a data da assembleia.
Ambiente de Registro / Negociação das Cotas	Ambiente CETIP
Taxa De Gestão	1,00% a.a. (um por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido.
Taxas De Administração / Custódia	0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido.
Taxa De Performance	4% (quatro por cento) sobre os valores recuperados dos investidores das cotas subordinadas.
Custos	Todos e quaisquer custos relacionados à esta Transação serão suportados pela estrutura do FII, conforme alocação a ser detalhada nos documentos definitivos, incluindo, mas não se limitando a: I. Auditorias técnicas, jurídicas, comerciais e financeiras dos Ativos; II. Contratação de Assessores Legais; III. Contratação dos laudos de avaliação dos Ativos envolvidos na operação; IV. Custos iniciais e de emissão: (a) taxas de registro CVM; (b) taxas fixa e variável da emissão da B3; (c) assessor legal da emissão; (d) marketing; dentre outros pertinentes.

Anexo A – Ativos da Transação

Usina	Distribuidora	Capacidade (MWp)
Manga 1	CEMIG	1,32
Manga 2	CEMIG	1,32
Vista Alegre 2	CEMIG	1,33
Açougue	CEMIG	1,33
Quinta São Luiz 1	CEMIG	1,32
Quinta São Luiz 2	CEMIG	0,66
Canoas 1	CEMIG	3,20
Canoas 2	CEMIG	2,66
São Francisco 1	CEMIG	1,34
São Francisco 2	CEMIG	1,34
São Francisco 3	CEMIG	0,94
Sete Lagoas 1	CEMIG	1,33
Sete Lagoas 2	CEMIG	1,33
Sete Lagoas 3	CEMIG	1,33
Sete Lagoas 4	CEMIG	1,33
Total · 15 usinas	CEMIG	22,08

Anexo V – Proposta de contratação da TEN



**CRI TRINITY | AGT 121E - IF:
26C3631552 - 08/26**

Data de envio:

31 de julho de 2026

Data de expiração:

7 de agosto de 2026

Referência: 20260731-114109066

Preparado para

HabitaSec Securitização

Daniela Rodrigues

Diretora Jurídica

daniela.rodrigues@habitasec.com.br

+5511971404757

PRINCIPAIS FUNCIONALIDADES



Cômputo de Votos

- Total aderência com as instruções e orientações gerais da CVM e Lei das S/A
- Integração com as bases acionárias dos principais bancos escrituradores
- Leitura automática dos BVDs enviados pelo escriturador e diretamente para companhia
- Processamento de ADR
- Cálculo do quórum da assembleia
- Importação de orientação de voto dos procuradores
- Suporte a votos enviados pelo ALFM (Antigo Mesquita Pereira)
- Suporte a eleição de CA e CF em separado ou por chapa
- Suporte completo ao Voto Múltiplo



Habilitação de Acionistas

- Página de inscrição para investidores individuais, representantes, fundos e institucionais
- Painel gerencial para aprovação individual de inscritos
- Centralização e recebimento dos documentos dos acionistas pela plataforma
- Múltiplos logins de acesso para RI, Governança, Jurídico e Escritório Externo
- Validação dos CPFs/CNPJs



Mapas e Relatórios

- Emissão de todos os mapas solicitados pela CVM
- Mapa do Escriturador e Mapa consolidado de voto a distância
- Mapa final Consolidado
- Mapa final Detalhado



Suporte

- Equipe de treinada e especializada na condução de assembleias
- Simulação, treinamento e conferência de pautas incluso
- Grupo de Whatsapp para comunicação desde a

- Lista de presença em PDF e TXT para inserção na ata
- Relatório em Excel das votações
- Análise de flutuação acionária

- publicação do edital
- Modelos de editais, roteiro de condução e o guia de uso da plataforma para anexo no manual do acionista



Segurança

- Login de acesso por senha individual de cada acionista
- Compliance com LGPD
- Trilha de auditoria
- Logs de acesso por IP e localização
- Permissionamento dos usuários



Transmissão

- Videoconferência com urna digital integrada
- Controle de microfones e câmeras dos acionistas
- Chat público e privado para acionistas
- Gravação integral da assembleia

TOUR PELA PLATAFORMA

PRINCIPAIS DÚVIDAS

Como funciona o suporte da TEN?

Após o início da parceria, nós criaremos um grupo de Whatsapp para facilitar a comunicação e agendaremos uma simulação com a nossa equipe de especialistas. No dia do evento, o técnico abrirá a sala com 30 minutos de antecedência e dará assistência remota durante todo evento.

Como os participantes se cadastraram para o evento?

A plataforma Ten Meetings possui uma página de cadastro customizável integrada à plataforma. Todos os cadastrados podem ser visualizados e validados pelo portal de administração você terá acesso. Após

Quais tipos de Assembleias realizamos?

Assembleia de Acionistas, Debenturistas, CRI/CRAs, Cotistas e Credores

Quais são os requisitos legais que o sistema atende?

A Ten Meetings foi uma das empresas pioneiras na realização de assembleias virtuais no Brasil! Dessa maneira, criamos um sistema que atende as necessidades da CVM, DREI, juntas comerciais e cartórios

aprovado, o participante recebe seu login e senha para acessar a assembleia.

emitindo relatórios para cada categoria de órgão.

Quais tipos de pautas a plataforma atende?

Pautas simples (Aprovar/Reprovar/Abster), eleições de conselho de administração por chapa, em separado e voto múltiplo, conselho fiscal por chapa ou em separado, pautas com quóruns especiais, pautas com redutores de ação.

Quais relatórios o sistema emite?

Lista de presença, Mapa de votos em PDF, relatório de flutuação acioninária e Excel com a prova real do cálculo dos votos.

ORÇAMENTO

Produtos e serviços	Frequência de cobrança	Quantidade	Preço unitário	Preço
1.2 Assem- bleia Geral de Titulares [AGT 3.000] - Videoconfe- rência - Cômputo de Votos - Leitura de posição dos votos - Emissão de lista de pre- sença e mapas de votação. - Videoconfe- rência - Cômputo de Votos - Leitura de posição dos		1	R\$ 17.499,00	R\$ 15.749,10 após 10% de desconto

Produtos e serviços	Frequência de cobrança	Quantidade	Preço unitário	Preço
votos				
- Emissão de lista de presença e mapas de votação.				
- Equipe com expertise jurídica para validar procuração, instrução de voto e documentação de fundos, representantes legais, pessoas jurídicas e físicas de acordo com o edital de convocação;				
- SLA de análise: Até 48h úteis;				
- Base até 1.000 investidores				
Total				R\$ 15.749,10

TERMOS E CONDIÇÕES

1. Objeto

O presente termo regula a prestação, pela TEN, de serviços para realização de assembleias de titulares de valores mobiliários de renda fixa, contemplando:

- Sala virtual de videoconferência;
- Cômputo e consolidação de votos;
- Upload, tratamento e credenciamento da base de investidores;
- Emissão de lista de presença e mapas de votação;
- Suporte técnico pré-evento, durante e pós-evento.
- As assembleias de 1ª e 2ª convocação já estão contempladas nessa proposta

Serviços não expressamente descritos neste termo serão considerados fora do escopo e poderão ser cobrados à parte.

2. Obrigações do contratante

O contratante compromete-se a:

- Enviar a base de investidores, Instrução de voto e documentos necessários.
- Validar previamente as informações encaminhadas;
- Indicar ponto focal responsável por decisões operacionais;
- Garantir a regularidade da convocação, quórum e conteúdo deliberativo.

A TEN não se responsabiliza por inconsistências decorrentes de informações fornecidas pelo contratante.

3. Regras operacionais do evento

- A sala virtual será disponibilizada 30 minutos antes do horário previsto do evento;
 - O suporte padrão contempla até 2h30 de acompanhamento técnico;
 - O acesso deverá ocorrer preferencialmente via Google Chrome ou Microsoft Edge;
 - O suporte é realizado de segunda à sexta de 09h às 18h.
 - Alterações estruturais solicitadas durante o evento poderão impactar prazo e custo.
-

4. Cancelamento, reagendamento e falta de quórum

- Cancelamentos ou reagendamentos devem ser solicitados com antecedência mínima de 48h;
 - Solicitações fora do prazo poderão implicar cobrança integral do evento;
 - Em caso de não instalação por falta de quórum, a 2ª convocação está contemplada;
 - Suspensões e reaberturas serão tratadas como novos eventos operacionais, conforme política comercial.
-

5. Serviços e custos adicionais

Poderão ser cobrados à parte:

- Horas adicionais de suporte;
- Abertura antecipada de sala além do padrão;
- Em caso de reabertura das assembleias oriundas de suspensões pelos Investidores ou pela Mesa eleita será cobrado 3 horas por reabertura, equivalente a R\$2.700 (dois mil e setecentos reais).
- Suporte fora do horário comercial.

6. Vigência e utilização

O contratante terá o prazo de 6 (seis) meses, contados da data de aceite da proposta, para utilização dos serviços contratados, contemplando exclusivamente 1ª e 2ª convocações. Eventos relacionados a reaberturas de assembleias deverão observar a política de serviços adicionais.

7. Proteção de dados e armazenamento

- As gravações permanecerão disponíveis por até 14 dias;
- Após esse período, poderão ser excluídas dos servidores da TEN;
- Ambas as partes comprometem-se a observar a LGPD;
- O contratante é responsável pela gestão de acessos e permissões.

8. Limitação de responsabilidade

A TEN não será responsável por:

- Indisponibilidade de internet ou infraestrutura do cliente;
- Falhas decorrentes de terceiros ou provedores de tecnologia;
- Erros em bases ou documentos enviados pelo contratante;

9. Atualizações

A TEN poderá atualizar procedimentos e melhorias tecnológicas durante a vigência da contratação, sem prejuízo ao serviço contratado.

10. Rescisão

A rescisão unilateral pelo contratante poderá implicar multa de 30% sobre o valor dos eventos remanescentes não utilizados.

11. Prazo máximo de realização

As assembleias objeto desta proposta deverão ser realizadas dentro do prazo previsto no Art.6. Caso não sejam realizadas nesse período, o contrato será automaticamente encerrado, sem direito à utilização do saldo remanescente ou restituição de valores.

Facultativamente, o contratante poderá solicitar prorrogação por até 3 (três) meses, mediante pagamento adicional correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor total da proposta, a ser quitado previamente à formalização da prorrogação.

12. Indisponibilidade de agenda

Fica desde já estabelecido que, em razão de alta demanda operacional, a TEN não possuirá disponibilidade para realização de eventos nas datas de 27, 28, 29 e 30 de abril de 2026, não sendo possível o agendamento de assembleias nessas datas, devendo o contratante optar por datas alternativas dentro do prazo contratual.

13. Fee de Canal

Fica acordado que, para fins de cálculo do fee de canal, a TEN terá um prazo de cura de 3 (três) dias úteis, contados a partir da data do evento, para revisão da custódia e das quantidades aceitas, antes da apuração final dos valores devidos para pagamento do "fee de canal" aos custodiantes.

*Desconsiderar essa cláusula, caso **NÃO** seja firmado contrato de fee de canal com os custodiantes.

14. Pagamento

A Nota Fiscal será emitida em até 5 (cinco) dias úteis após aprovação do pagamento na respectiva assembleia com vencimento de até 30 dias da data da emissão. O pagamento deverá ser feito através de transferência.

Banco: BANCO BTG PACTUAL S.A. (208)
Razão Social: RDM TECHNOLOGY LTDA
CNPJ: 44.455.778/0001-60
Agência: 0050



Conta: 912514-3
PIX: 44455778000160

Será aplicado multa de 10% do valor do serviço, em caso de vencimento do prazo definido para emissão da nota ou do pagamento, e multas moratórias de 1% ao mês durante o período inadimplente.

Anexo VI – Fundamentação econômica

Objeto do Estudo	1. Objeto. O presente Estudo tem por objeto apresentar, em caráter informativo, o racional estratégico e o passo a passo operacional da estrutura de recuperação de valor vinculada aos ativos no âmbito desta Emissão, de modo a subsidiar a deliberação dos Titulares dos CRI na AGT.
Diagnóstico Inicial	2. Diagnóstico Inicial. É conduzido um diagnóstico inicial dos ativos e da situação financeira vinculados a esta Emissão, estruturado em três frentes complementares. 2.1. Diagnóstico da SPE. A totalidade dos ativos vinculados a esta Emissão — 15 (quinze) usinas de geração distribuída solar, com capacidade instalada de 22,08 MWp, todas já conectadas na área de concessão da CEMIG Distribuição — encontra-se concentrada em 1 (uma) única SPE. O diagnóstico avalia, de um lado, os ativos investidos na SPE — incluindo o imobilizado, os pareceres de acesso, os direitos reais de superfície e os contratos de longo prazo já formalizados. 2.2. Apuração de Caixa e Planejamento de Recursos. Paralelamente, é apurado o caixa disponível na estrutura e planejado o uso dos recursos existentes, considerando os fundos de reserva constituídos, os compromissos de curto prazo a serem honrados e a necessidade de novos aportes destinados à sustentação da operação dos ativos, a serem captados por meio do Veículo de investimento constituído para esta Emissão. 2.3. Avaliação de Riscos e Perdas. Por fim, são avaliados os riscos e as perdas potenciais aplicáveis aos ativos, com destaque para o risco de perda dos benefícios regulatórios da geração distribuída previstos na Lei nº 14.300/2022 — cuja preservação depende da manutenção da conexão e da regularidade operacional das usinas —, bem como para pendências relativas a licenças e a permissões legais aplicáveis. Avalia-se, ainda, o risco associado à ausência de contratos de comercialização vigentes, uma vez que os ativos se encontram atualmente descontratados.
Estratégia de Geração de Valor	3. Estratégia de Geração de Valor. A geração de valor dos ativos vinculados a esta Emissão é conduzida por meio da atuação integrada da Brasol Invest como gestora, que reúne internamente as competências necessárias para operacionalizar cada uma das frentes abaixo. Por já se encontrarem as usinas integralmente conectadas, não há obras remanescentes a executar, sendo as alavancas de valor de natureza operacional e comercial. 3.1. Operação e Manutenção. Contratação e gestão dos prestadores de serviços de operação e manutenção (O&M), abrangendo manutenção preventiva e corretiva, monitoramento operacional e, quando necessário, segurança patrimonial dos ativos, de modo a assegurar a disponibilidade e a continuidade da geração das usinas. 3.2. Gestão Técnica e Desempenho. Acompanhamento do desempenho das usinas em operação, com aferição de disponibilidade, performance ratio e perdas frente à geração estimada, identificação do CAPEX corretivo eventualmente necessário e dos riscos técnicos associados, e implementação de melhorias operacionais voltadas à recuperação de geração.

	3.3. Comercialização. Os ativos encontram-se atualmente descontratados. Busca, em regime de melhores esforços, de novos inquilinos no mercado de geração distribuída da área de concessão da CEMIG, com estruturação de contratos de locação de longo prazo que maximizem o valor econômico de cada projeto e viabilizem a geração de receita recorrente, observadas as condições vigentes de comercialização. 3.4. Gestão Financeira e Reporte. Gestão do caixa do Veículo e da SPE, controle de recebíveis e de inadimplência dos contratos de locação, manutenção da conformidade societária, contábil, tributária e regulatória, e reporte periódico aos cotistas. 3.5. Monetização. Estruturação da venda dos ativos e da SPE, por meio de alienação a veículos de investimento com foco em renda, a investidores estratégicos ou de outras operações de monetização voltadas à geração de liquidez e potencial retorno de capital aos Titulares dos CRI desta Emissão.
Estratégia de Reciclagem de Capital	4. Objetivo. Venda dos ativos já operacionais, uma vez contratada a energia e estabilizado o fluxo de caixa, com passivos e riscos eliminados ou mitigados, a investidores institucionais ou a veículos de investimento com foco em renda, como estratégia de saída e liquidez, retornando parte ou o todo do capital investido pelos Titulares dos CRI desta Emissão.
Recursos	5. Equipe e Capacidade Operacional. A Brasol Invest é a gestora especializada em ativos reais de infraestrutura energética e de transição energética do grupo Brasol, contando com estrutura interna própria organizada em verticais especializadas — jurídico, engenharia, regulatório, ambiental, subestações, armazenamento de energia, operação e manutenção, comercial e financeiro —, o que permite executar internamente a maior parte das frentes descritas na Cláusula 3, com menor dependência de prestadores externos. 5.1. Track Record. A área de investimentos da Brasol Invest — operacionalizada por meio da BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY – BRIC INVESTIMENTOS LTDA. — é liderada por profissionais com histórico relevante em dívida estruturada, crédito e gestão de ativos reais, com origem, ao longo de suas carreiras, de transações da ordem de bilhões de reais em gestoras e instituições financeiras do setor. 5.2. Experiência em Geração Distribuída. A Brasol Invest acumula experiência na gestão de ativos de geração distribuída solar de perfil semelhante aos vinculados a esta Emissão, o que subsidia a execução das estratégias de operacionalização, regularização, comercialização e monetização descritas na Cláusula 3. 5.3. Recursos Necessários. Estima-se a captação de aproximadamente R\$ 7.300.000,00 (sete milhões e trezentos mil reais), por meio da emissão de cotas seniores do Veículo, destinada a sustentar a operação dos ativos pelo período de 12 (doze) meses. Por já se encontrarem as usinas integralmente conectadas, os recursos não se destinam a capex de conclusão de obras, e sim à cobertura de contratos de O&M, seguros e monitoramento; da demanda contratada e demais custos fixos junto à distribuidora; do capital de giro durante os períodos de carência dos contratos de locação; das despesas do Veículo, incluindo taxas de gestão, administração e custódia, auditoria, laudos e assessoria legal; e da reserva de contingência operacional.

Anexo VII – Estratégia de recuperação dos ativos

Planos de recuperação dos ativos CRI 121^a (centésima vigésima primeira) Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Três frentes aplicadas sobre a totalidade dos projetos (todos concentrados em uma SPE), portfólio integralmente conectado, em CEMIG e sem contrato comercial



Premissas de comercialização

Ativos conectados e descontratados. Estratégia parte de premissa única de desconto, aplicada a todo o portfólio em CEMIG.

35% CEMIG	22,1 MWp energia a comercializar	Sondagem de offtakers 20 MWp · CEMIG Desconto em linha com o projetado · carência de 12 meses. 10 MWp · CEMIG Desconto em linha · carência de 6 meses. 2,5 MWp · CEMIG Interesse imediato. Demanda sondada acima da oferta 32,5 MWp de interesse mapeado em CEMIG contra 22,1 MWp disponíveis no portfólio.
<i>Desconto sobre a tarifa sem impostos (TE + TUSD).</i> Desconto efetivo acima de 40% na CEMIG. Em MG, a compensação de ICMS sobre TE e TUSD na geração compartilhada eleva o benefício ao consumidor final, sustentando ampla margem à plataforma. Ativos já conectados. Não há risco de obra nem de prazo de conexão — a energia está disponível para contratação imediata. Carência de 12 meses. No início dos contratos o Fundo arca com O&M e demanda contratada, sem receita. Deságio estável no longo prazo. O marco regulatório limita nova oferta de GD, tendendo a sustentar a demanda e o valor da energia. Disclaimer. Desconto e carência são estimativas de mercado sob condições vigentes de comercialização e não representam preços contratados. As indicações de offtakers decorrem de sondagens preliminares e não vinculantes realizadas em CEMIG, sem contratos assinados ou propostas firmes. O desconto efetivo depende da manutenção das regras de compensação de ICMS (TE/TUSD) para geração compartilhada em MG, sujeitas a alteração.		

Portfólio por usina

15 usinas em CEMIG, todas conectadas e sem contrato de comercialização a totalidade dos ativos permanece no perímetro do fundo

USINA	DISTRIB.	MWp	CONEXÃO	GERAÇÃO (MWh/ANO)	SALDO DEV. (R\$ MM)	STATUS COMERCIAL
Manga 1	CEMIG	1,32	29/02/2024	2.493	7,25	Conectada - descontratada
Manga 2	CEMIG	1,32	29/02/2024	2.493	7,25	Conectada - descontratada
Vista Alegre 2	CEMIG	1,33	22/02/2024	2.380	6,92	Conectada - descontratada
Açougue	CEMIG	1,33	12/12/2023	2.381	6,92	Conectada - descontratada
Quinta São Luiz 1	CEMIG	1,32	30/09/2024	2.363	6,87	Conectada - descontratada
Quinta São Luiz 2	CEMIG	0,66	30/09/2024	1.182	3,43	Conectada - descontratada
Canoas 1	CEMIG	3,20	09/08/2024	5.662	16,46	Conectada - descontratada
Canoas 2	CEMIG	2,66	09/08/2024	4.707	13,68	Conectada - descontratada
São Francisco 1	CEMIG	1,34	28/09/2023	2.444	7,10	Conectada - descontratada
São Francisco 2	CEMIG	1,34	28/09/2023	2.444	7,10	Conectada - descontratada
São Francisco 3	CEMIG	0,94	28/09/2023	1.714	4,98	Conectada - descontratada
Sete Lagoas 1	CEMIG	1,33	31/12/2025	2.180	6,34	Conectada - descontratada
Sete Lagoas 2	CEMIG	1,33	31/12/2025	2.180	6,34	Conectada - descontratada
Sete Lagoas 3	CEMIG	1,33	31/12/2025	2.180	6,34	Conectada - descontratada
Sete Lagoas 4	CEMIG	1,33	31/12/2025	2.180	6,34	Conectada - descontratada
Total - 15 usinas	CEMIG	22,08		38.984	113,30	100% conectada - 100% descontratado

Disclaimer. Números preliminares, resultantes de análise prévia. Potência, datas de conexão, geração estimada e saldo devedor foram fornecidos pelo originador e ainda não foram objeto de visita de campo nem de due diligence técnica e jurídica independente. Geração indicada em base anual. Valores sujeitos a confirmação e revisão.

Estrutura da operação

Da execução da garantia à venda do portfólio a um fundo de renda — passo a passo

