



## PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA, NO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 40ª (QUADRAGÉSIMA) EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA



TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ 26.609.050/0001-64

Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo - SP

Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados

no montante total de, inicialmente,

**R\$200.000.000,00**

(duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: Nº BRTSSACRI3Q1

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: Nº BRTSSACRI3R9

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO: OS CRI NÃO CONTARÃO COM RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PREPARADO POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO.

A TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora "S1" perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 26.609.050/0001-64, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 35300498119 ("Emissora" ou "Securitizadora") está realizando a emissão de, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais ("CRI"), em até 2 (duas) séries ("CRI 1ª Série" e "CRI 2ª Série", respectivamente), sendo que as quantidades de séries e de CRI serão definidas, de comum acordo com a Emissora e as Cedentes (conforme abaixo definidas), pelos Coordenadores (conforme abaixo definidas), no âmbito do Procedimento de Bookbuilding (conforme definido neste Prospecto), de acordo com o Sistema de Votos Comunicantes (conforme definido neste Prospecto), da 40ª (quadragésima) emissão da Emissora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil real) ("Valor Nominal Unitário dos CRI"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 02 de maio de 2024 ("Data de Emissão"), o montante total de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que o valor inicial poderá ser, em comum acordo entre a Emissora, os Coordenadores, e após consulta e concordância prévia das Cedentes e conforme definido no Procedimento de Bookbuilding, aumentado, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 50.000 (cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160" e "Opção de Lote Adicional", respectivamente).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários, detidos em face das Devedoras (conforme definidas neste Prospecto), decorrentes dos Contratos Imobiliários Lastro (conforme abaixo definido) entre eles (a) a totalidade dos valores de aluguéis, devidamente corrigidos; e (b) todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pelas Devedoras em decorrência dos Contratos Imobiliários Lastro, incluindo todos os seus acessórios e garantias, tais como multas, encargos moratórios, atualização monetária, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada do respectivo instrumento; e (c) despesas, custas, honorários, garantias e quaisquer direitos, prerrogativas e garantias asseguradas às Cedentes na qualidade de locadora ou sublocadora, conforme aplicável dos respectivos Bens Imóveis Lastro, e todos os demais encargos e direitos previstos em cada Contrato Imobiliário Lastro ("Créditos Imobiliários"), cedidos pelas Cedentes à Emissora através do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), celebrado em 15 de abril de 2024, entre as Cedentes, na qualidade de cedentes, a Securitizadora, na qualidade de Securitizadora, a DELTA MAKERS PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 7º andar, Sala 1, Condomínio Miss Silvia Moritzono, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 08.277.124/0001-20, na qualidade de fiduciária ("Fiadora" ou "Delta Makers") e as Cedentes Garantidoras, o qual, em razão da cessão de Créditos Imobiliários e da Fiança (conforme abaixo definido), será registrado perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório RTD"). Os Créditos Imobiliários são representados, ainda, por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI") emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em 15 de abril de 2024 entre a Securitizadora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante").

Os Créditos Imobiliários serão devidos, na Data de Emissão dos CRI, exclusivamente pelas Associações (conforme definidas neste Prospecto) na figura de devedoras.

Os CRI são objeto de distribuição pública, no rito de registro automático, destinada a Investidores Qualificados (conforme definidos neste Prospecto), conduzida pelo BANCO MODAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0001-62, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (a seguir definida) ("Coordenador Líder"), e pelo ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Alameda Oscar Niemeyer, nº 132, 14º andar, bairro Vale do Sereno, CEP 34.006-049, inscrita no CNPJ sob o nº 26.902.872/0001-39 ("One Corporate") e quando em conjunto com o "Coordenador Líder", sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). Os CRI 1ª Série têm prazo de vencimento de 2.569 (dois mil quinhentos e sessenta e nove) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de maio de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI 1ª Série") e os CRI 2ª Série têm prazo de vencimento de 2.935 (dois mil novecentos e trinta e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de maio de 2032 ("Data de Vencimento dos CRI 2ª Série"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar, sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do módulo de distribuição de ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será atualizado pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento dos CRI, da respectiva série, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será aplicado mensalmente em cada data de pagamento de remuneração dos CRI, conforme o caso, ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), de acordo com os termos e condições dispostos no Termo de Securitização (conforme abaixo definido). Os CRI 1ª Série farão jus ao pagamento de juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, em determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitado ao maior entre (a) a média das cotações divulgadas pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores: (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2027, no fechamento dos 3 (três) dias imediatamente anteriores ao dia que antecede a data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de 3,10% (três inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias Úteis; e (b) 8,85% (oito inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias Úteis ("Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série"), e, em conjunto com a Atualização Monetária, "Remuneração dos CRI 1ª Série", calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. Os CRI 2ª Série farão jus ao pagamento de juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, em determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias Úteis, e (b) 9,10% (nove inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias Úteis ("Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série"), e, em conjunto com a Atualização Monetária, "Remuneração dos CRI 2ª Série", e, ainda, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série, "Remuneração", calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e de amortização extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI deverá ser paga mensalmente, a contar da Data de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), e, quando em conjunto, "Datas de Pagamento da Remuneração".

Os Créditos Imobiliários serão cedidos à Emissora, a qual instituirá o regime fiduciário, na forma da Lei 14.430, de forma que o objeto do regime fiduciário dos CRI será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir patrimônio separado ("Patrimônio Separado"), destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário dos CRI.

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, foi nomeada para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI ("Titulares de CRI" e "Agente Fiduciário dos CRI", respectivamente).

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os Créditos Imobiliários contarão com (i) garantias reais na forma de (a) Alienação Fiduciária de Equipamentos (conforme abaixo definida); (b) Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida); (c) Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definida); e (d) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas (conforme abaixo definida); e (ii) garantia fidejussória, na forma da Fiança (conforme abaixo definida).

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, DAS CEDENTES OU DAS DEVEDORAS, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 17 DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 23 DE ABRIL DE 2024. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DAS DEVEDORAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS CRÉDITOS.

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

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

De acordo com o Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, de 1º de fevereiro de 2024, os CRI são classificados como: (i) Categoria: "Corporativos", o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" deste Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", das referidas regras e procedimentos; (ii) Concentração: "Pulverizado", o que pode ser verificado nos termos das Devedoras; (iii) Tipo de Segmento: "Outros"; (iv) Tipo de Contrato com Lastro: "Tipo de Contrato com Lastro: Locação", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem da cessão dos Contratos Imobiliários Lastro, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "b", do Anexo Complementar IX das referidas Regras e Procedimentos. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

O PROSPECTO PRELIMINAR FOI ORIGINALMENTE PUBLICADO NO DIA 16 DE ABRIL DE 2024 E FOI REPUBLICADO EM 22 DE ABRIL DE 2024 PARA ALTERAR DETERMINADAS INFORMAÇÕES DA SEÇÃO 12.5 DESTA PROSPECTO E ATUALIZAÇÃO DO CRONOGRAMA, SENDO CERTO QUE, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, TAL REPUBLICAÇÃO INDEPENDE DE PRÉVIA APROVAÇÃO DA CVM.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA



Agente Fiduciário



COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DAS CEDENTES





GRUPO  
**DELTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1 Breve descrição da Oferta .....	1
2.2 Apresentação da Securitizadora .....	1
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação às aquelas contidas no Termo de Securitização .....	2
2.4. Identificação do público-alvo .....	5
2.5. Valor total da Oferta .....	5
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta .....	5
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>16</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta .....	16
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre .....	16
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
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>17</b>
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) 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 .....	17
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>37</b>
5.1. Cronograma 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; e b) os 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 .....	37
<b>6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 .....</b>	<b>38</b>
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) .....	38
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário .....	38
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>39</b>
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários .....	39
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	39
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 .....	39
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>41</b>
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja .....	41
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	41
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 .....	41

8.4 Regime de Distribuição .....	42
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	47
8.6 Formador de mercado.....	47
8.7 Fundo de liquidez e estabilização, se houver .....	47
8.8 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	47
<b>9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....</b>	<b>48</b>
9.1 Possibilidade de os direitos creditórios cedidos 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 dos valores mobiliários ofertados.....	48
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes .....	48
9.3 Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados .....	53
9.4 Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos.....	53
<b>10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS .....</b>	<b>54</b>
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: .....	54
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Securitizadora .....	58
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 .....	60
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito .....	60
10.5 Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento .....	60
10.6 Informações estatísticas sobre inadimplimentos, 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 .....	61
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou dos coordenadores 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.....	61
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.....	61
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.....	71
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, com destaque para: .....	71
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios: .....	72
<b>11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES .....</b>	<b>73</b>
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 .....	73
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
<b>12. INFORMAÇÕES SOBRE OS DEVEDORES.....</b>	<b>76</b>
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios .....	76



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.....	76
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis, em conformidade com a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social .....	80
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 .....	80
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.....	80
<b>13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>94</b>
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta. ....	94
<b>14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>97</b>
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.....	97
14.2 Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: .....	102
<b>15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>104</b>
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas.....	104
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período .....	104
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 .....	104
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração da Emissora que deliberou a Emissão.....	104
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima; .....	105
15.6. Termo de securitização de créditos .....	105
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.....	105
<b>16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>106</b>
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora.....	106
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta .....	106
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....	106
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais; .....	107
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável; .....	107
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão;.....	107
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão .....	107

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM; .....	107
16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado; .....	107
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....	107
<b>17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>108</b>
<b>18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS E/OU EXIGIDAS PELO CÓDIGO ANBIMA .....</b>	<b>109</b>

## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	ATA DE DELIBERAÇÃO DA EMISSÃO E ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA.....	113
<b>ANEXO II</b>	ESTATUTO SOCIAL DA FIADORA .....	135
<b>ANEXO III</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E RESPECTIVOS ADITAMENTOS .....	147
<b>ANEXO IV</b>	CONTRATO DE CESSÃO.....	189
<b>ANEXO V</b>	TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....	325
<b>ANEXO VI</b>	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO .....	481
<b>ANEXO VII</b>	DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA DA FIADORA .....	485

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública, No Rito de Registro Automático de Distribuição dos Certificados Recebíveis Imobiliários da 40ª (Quadragésima) Emissão, em até Duas Séries da Travessia Securitizadora S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**” ou “**Prospecto**”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 40ª (quadragésima) Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados*” celebrado em 15 de abril de 2024, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, anexo a este Prospecto na forma do Anexo V (“**Termo de Securitização**”).

**A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

**O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, E AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS DEVEM SER LIDOS PARA MELHOR COMPREENSÃO DAS ATIVIDADES DA EMISSORA E DA OFERTA ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIR NOS CRI.**

### 2.1 Breve descrição da Oferta

A Oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 40ª (quadragésima) Emissão, em até duas Séries, da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários devidos pelas Devedoras, para Distribuição Pública, sob o Rito Automático, destinada a Investidores Qualificados.

A Oferta será intermediada pelo **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0002-43, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta (“**Coordenador Líder**”), e pelo **ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Alameda Oscar Niemeyer, nº 132, 14º andar, bairro Vale do Sereno, CEP 34.006-049, inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.902.872/0001-39 (“**One Corporate**”, e quando em conjunto com o Coordenador Líder, “**Coordenadores**”).

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução CVM 160.

### 2.2 Apresentação da Securitizadora

**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 Travessia Securitizadora S.A., sociedade anônima aberta registrado na categoria B e S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, CNPJ sob número 26.609.050/0001-64 (“**Companhia**”), constituída em 25 de novembro de 2016, devidamente registrada e arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”), que tem por objeto social, a aquisição, a venda e a securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originário de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não se limitando, créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio, podendo haver a prestação de garantias em créditos hipotecários, imobiliários, em direitos creditórios do agronegócio e quaisquer outras garantias admitidas no direito, em conformidade com as normas aplicáveis, além da emissão e colocação, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio e/ou Certificados de Recebíveis, ou qualquer outro título de crédito e valor mobiliário, lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de crédito originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente, créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as suas atividades, mediante a constituição de patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 11.076/04, da Lei 14.430/22 e outras disposições legais aplicáveis;

Ainda, a Companhia realiza a gestão e administração de carteiras de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente, crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização, além da realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de outros títulos de crédito e valores mobiliários lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não se limitando, créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio.

#### Breve Histórico

Constituída no ano de 2016, a Travessia tem por objetivo primordial cooperar com o desenvolvimento do mercado financeiro, através da captura de demandas locais de crédito e sua transformação em operações estruturadas a serem distribuídas no mercado de capitais brasileiro, com supervisão da CVM. Atuando com ética, agilidade e transparência na securitização de recebíveis dos segmentos imobiliários (CRI), agronegócio (CRA) e estruturas financeiras (Debêntures Financeiras). A Travessia é formada por pessoas experientes, com experiência nos mercados financeiro e de capitais, além de finanças corporativas. As operações estruturadas pelo Grupo visam proporcionar aos clientes o acesso às estruturas de financiamento adaptadas às suas necessidades individuais,



com prazos mais longos e taxas de juros mais baixas do que àquelas praticadas pelas instituições financeiras. O Grupo busca ter como diferencial a utilização intensa de sistemas automatizados de cálculos de lastro e de PUs e disponibilização de informações com a maior frequência possível para seus clientes.

No ano de 2022 foram emitidas 21 novas operações, sendo 20 CRIs emitidos e 1 CRA, totalizando aproximadamente R\$ 860.000.000,00 milhões de valores mobiliários emitidos. Na composição do ativo, as contas mais relevantes são caixa e equivalentes de caixa (62% do total do ativo) e impostos a recuperar (37% do valor total do ativo). Caixa e equivalentes de caixa representam a remuneração recebida pelos serviços prestados de gestão e emissão de novas operações. Impostos a recuperar é uma conta composta, majoritariamente, pelos rendimentos de aplicações financeiras decorrentes de recursos originados de direitos creditórios. O passivo, por sua vez, apresenta como contas mais relevantes dividendos a pagar (76% do valor total do passivo) e obrigações tributárias (23% do valor total do passivo). O patrimônio líquido da empresa é composto pelo capital social (7% do patrimônio líquido) e reserva de lucros (91% do patrimônio líquido). O patrimônio líquido equivale a 77% dos valores dos ativos, o que representa uma estrutura de capital sólida para a Companhia.

No ano de 2023 as informações serão atualizadas conforme regulamentação aplicável e de acordo com seu Formulário de Referência.

#### Principais Concorrentes

Os concorrentes da Travessia Securitizadora S.A. são Securitizadoras, de modo geral. Ainda, no cenário atual, as principais concorrentes são: Vert Companhia Securitizadora e Opea Securitizadora S.A.

A Companhia não possui capital de terceiros no balanço, o que demonstra que a empresa não está comprometida com débitos e gera caixa para prover suas atividades.

O Capital próprio segue mantendo-se superior ao Capital de terceiros, nos mostra que a empresa não está comprometida com débitos e possui liquidez.

É importante destacar que, embora a Companhia tenha aumentado significativamente a quantidade de operações nas quais está envolvida e tenha a previsão de liquidar diversas no período subsequente, os acionistas, diante do cenário do país, optaram por manter uma postura conservadora, aumentando o capital da Companhia e mantendo uma conta de reserva de lucros, os quais são oportunamente distribuídos.

#### **2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização**

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras, reguladas pela Lei 14.430, e consistem em títulos de crédito de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e título executivo extrajudicial.

As Cedentes Delta (conforme definido abaixo), tais como descritas abaixo, atuam no segmento de soluções energéticas renováveis e sustentáveis, dentre outras atividades, por meio do desenvolvimento e utilização de sistemas de geração de energia solar fotovoltaica conectados na rede de distribuidoras de energia elétrica (“**Energia**”), e irão implementar sistemas de geração distribuída de Energia nos Imóveis, nos moldes abaixo descritos (“**Centrais**”).

A **DELTA ENERGIA USFV LAGOA BONITA SPE LTDA.**, com sede na cidade de Deodópolis, Estado do Mato Grosso do Sul, na Estrada 11, Linha Pente KM 05, Lote 36, Quadra 71, zona rural, CEP: 79790-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.425.416/0001-15 (“**SPE Lagoa Bonita**”), é proprietária da área correspondente a 4 ha do imóvel localizado na cidade de Lagoa Bonita, Estado do Mato Grosso do Sul, conforme melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 9.134, Serviço de Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas jurídicas e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Deodópolis no Estado do Mato Grosso do Sul (“**Imóvel Lagoa Bonita**”), conforme “*Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Rural*”, celebrado em 11 de dezembro de 2023 (“**Instrumento Base Lagoa Bonita**”).

A **DELTA ENERGIA USFV CAÇAPAVA SPE LTDA.**, com sede na cidade de Caçapava, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal José Mariano da Silva, S/N, Serrinha, Fazenda Jequitibá e Quinhão D da Fazenda São João - Quinhão A, CEP 12.295-100, inscrita no CNPJ sob o nº 47.825.628/0001-90, é locadora da área correspondente a 8,1 ha do imóvel localizado na cidade de Caçapava, Estado de São Paulo, conforme melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 47.383, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Caçapava (“**Imóvel Caçapava**”), conforme “*Contrato de Locação de Imóvel para fins não residenciais*”, celebrado em 01 de dezembro de 2022, conforme alterado, com vigência até 01 de dezembro de 2047 (“**Contrato Base Caçapava**”).

A **DELTA ENERGIA USFV ITAP SPE LTDA.**, com sede na cidade de Itápolis, Estado de São Paulo, na estrada municipal Itápolis ao bairro Corguinho, SP 317 KM, km 19 + 800 M, CEP: 14.900-000, inscrita no CNPJ sob o nº 48.494.271/0001-77 (“**SPE Itápolis**”), é superficiária da área correspondente a 7,11 ha do imóvel localizado na cidade de Itápolis, Estado do São Paulo, conforme melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 27.862, do Oficial de Registro de Imóveis de Itápolis (“**Imóvel Itápolis**”), conforme “*Escritura Pública de Constituição de Superfície*”, constituída e registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Itápolis, em 16 de novembro de 2023 (“**Instrumento Base Itápolis**”).

A **DELTA ENERGIA USFV CARMO SPE LTDA.**, com sede na cidade do Carmo, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada do Carmo, s/nº, Sítio São Jorge e Vista Alegre, Primeiro Distrito, CEP 28640-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.710.802/0001-59 (“**SPE Carmo**”), arrendatária da área correspondente a 4,85 ha, do imóvel localizado na cidade de Carmo, Estado do Rio de Janeiro, conforme melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 61, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carmo (“**Imóvel Carmo**”), conforme “*Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel*”, celebrado em 03 de março de 2023, com vigência até 03 de março de 2053 (“**Contrato Base Carmo**”).

A **DELTA ENERGIA USFV CAMPO GRANDE I SPE LTDA.**, com sede na cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, na Avenida Corredor Público 01, nº 0, Estrada III Gleba B, Área Rural de Campo Grande, CEP 79124-899, inscrita no CNPJ sob o nº 47.825.592/0001-44 (“**SPE Campo Grande**”), é locadora da área



correspondente a 8,95 há do imóvel localizado na cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, conforme melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 1º Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS (**"Imóvel Campo Grande"**), é locadora da área correspondente conforme *"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel"*, celebrado em 15 de agosto de 2023, com vigência até 30 de abril de 2048 (**"Contrato Base Campo Grande"**).

A **DELTA ENERGIA USFV 3L SPE LTDA.**, com sede na cidade de Três Lagoas, Estado do Mato Grosso do Sul, na Rodovia Três Lagoas Brasília, Km 30, CEP 79602-970, inscrita no CNPJ sob o nº 47.710.720/0001-04 (**"SPE Três Lagoas"**), é locadora da área correspondente a 15 ha do imóvel localizado na cidade de Três Lagoas, Estado do Mato Grosso do Sul, conforme melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 59.165, do Oficial de Registro de Imóveis e Hipotecas Três Lagoas /MS (**"Imóvel Três Lagoas"**), conforme *"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel"*, celebrado em 28 de outubro de 2022, conforme alterado, com vigência até 28 de outubro de 2052 (**"Contrato Base Três Lagoas"**).

A **DELTA ENERGIA USFV BARRETOS SPE LTDA.**, com sede na cidade de Barretos, Estado de São Paulo, na Rodovia Assis Chateaubriand, S/N, área rural de Barretos, KM 95, CEP 14788-899, inscrita no CNPJ sob o nº 47.710.784/0001-05 (**"SPE Barretos"**) é locadora da área correspondente a 9,58 ha do imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme melhor descrito e caracterizado na Matrícula nº 91.301 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barretos (**"Imóvel Barretos"**), conforme *"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel"*, celebrado em 01 de agosto de 2023, com vigência até 31 de julho de 2048 (**"Contrato Base Barretos"**).

A **DELTA ENERGIA USFV BARRA DO PIRAI SPE LTDA.**, com sede na cidade de Barra do Piraí, Estado do Rio de Janeiro, com sede na Est. Sítio do Sossego, número 601, CEP 27.110-000, Zona Rural, inscrita no CNPJ sob o nº 52.866.511/0001-94 (**"SPE Barra do Piraí"**) é locadora da área correspondente a 3,85 ha do imóvel localizado na cidade de Barra do Piraí, Estado do Rio de Janeiro, conforme melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 1139 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Piraí no Estado do Rio de Janeiro (**"Imóvel Barra do Piraí"**), conforme *"Contrato de Locação de Imóvel para fins não residenciais"*, celebrado em 08 de agosto de 2023, (**"Contrato Base Barra do Piraí"**).

A **DELTA ENERGIA USFV PINDAMONHANGABA SPE LTDA.**, com sede na cidade de Pindamonhangaba, Estado de São Paulo, com sede na Rodovia Vereador Abel Fabricio Dias, nº 4267, Vila São Benedito, CEP 12.445-010, inscrita no CNPJ sob o nº 47.825.552/0001-00 (**"SPE Pindamonhangaba"**) é locadora da área correspondente a 8 ha do imóvel localizado na cidade de Pindamonhangaba, Estado de São Paulo, conforme melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 76.253, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Pindamonhangaba/SP (**"Imóvel Pindamonhangaba"**), conforme *"Contrato de Locação de Imóvel para fins não Residenciais"*, celebrado em 22 de dezembro de 2022, conforme alterado, com vigência até 22 de dezembro de 2047 (**"Contrato Base Pindamonhangaba"**).

A **DELTA ENERGIA USFV ADAMANTINA SPE LTDA.**, com sede na cidade de Adamantina, Estado de São Paulo, com sede na Estrada Seis, S/N, Sítio Ipe, CEP 17800-000, inscrita CNPJ sob o nº 47.710.773/0001-25 (**"SPE Adamantina"**), é locadora da área correspondente a 10 ha do imóvel localizado na cidade de Adamantina, Estado do São Paulo, conforme melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 1.963, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Adamantina (**"Imóvel Adamantina"**), conforme *"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel"*, celebrado em 01 de novembro de 2023, com vigência até 30 de outubro de 2048 (**"Contrato Base Adamantina"**).

**DELTA ENERGIA USFV GUARIBA SPE LTDA.**, com sede na cidade de Guariba, Estado de São Paulo, na A. Rural, Número S/N, Km Fazenda Santa Rosa, CEP 14.849-899, Área Rural De Guariba, inscrita no CNPJ sob o nº 47.825.701/0001-23 (**"SPE Guariba"**), é locadora da área correspondente a 7 ha do imóvel localizado na cidade de Guariba, Estado de São Paulo, conforme melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 22.981, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guariba Estado de São Paulo (**"Imóvel Guariba"**), conforme *"Contrato de Locação de Imóvel para fins não residenciais"*, celebrado em 07 de dezembro de 2023, com vigência até 14 de setembro de 2048 (**"Contrato Base Guariba"**).

**DELTA ENERGIA USFV BRAÚNA SPE LTDA.**, com sede na cidade de Brauna, Estado de São Paulo, na Rua Vicinal Braúna A Coroados, KM 01, trevo Baguassu, CEP 16290-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.710.919/0001-32 (**"SPE Braúna"**) e em conjunto com a SPE Lago Bonita, SPE Caçapava, SPE Itápolis, SPE Carmo, SPE Campo Grande, SPE Três Lagoas, SPE Barretos, SPE Barra do Piraí, SPE Pindamonhangaba, SPE Adamantina e SPE Guariba, denominadas como **"Cedentes"** Braúna é locadora da área correspondente a 12,80 ha do imóvel localizado na cidade de Braúna, Estado de São Paulo, conforme melhor descrito e caracterizado na matrículas nº 64.189, 64.190 e 64.191, do Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Penápolis (**"Imóvel Braúna"**), conforme *"Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel"*, celebrado em 08 de setembro de 2023, com vigência até 04 de maio de 2048 (**"Contrato Base Braúna"**).

Por meio de contratos celebrados pelas Cedentes em 8 de abril de 2024 (**"Contratos Imobiliários Lastro"**), as Cedentes sublocaram ou locaram, conforme o caso, os respectivos imóveis às seguintes associações: (i) Associação De Consumidores De Energia Elétrica Em Geração Distribuída, inscrita no CNPJ sob o nº 49.353.371/0001-46; (ii) Associação Brasileira De Planejamento Em Eficiência Energética Luz Digital, inscrita no CNPJ sob o nº 48.439.469/0001-58; (iii) Associação Brasileira De Geração Compartilhada Luz Solar, inscrita no CNPJ sob o nº 49.353.623/0001-37; (iv) Associação De Consumo Compartilhado De Energia Elétrica, inscrita no CNPJ sob o nº 49.437.182/0001-51; (v) Associação De Consumidores Integrantes Do Sistema De Compensação De Energia Elétrica Brasileiro, inscrita no CNPJ sob o nº 50.421.079/0001-00; e (vi) Associação Brasileira De Geração Distribuída de Energia Renovável, inscrita no CNPJ sob o nº 53.839.260/0001-11 (em conjunto, **"Associações"** ou **"Devedoras"**). Maiores informações sobre os Contratos Imobiliários Lastro, incluindo as respectivas partes, prazo e aluguel, podem ser encontradas no Anexo XII-A do Contrato de Cessão.

Os Créditos Imobiliários são representados por 1 (uma) de cédula de crédito imobiliário integral (“CCI”), sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pelas Securitizadora por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 15 de abril de 2024, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante (“**Instituição Custodiante**” e “**Escritura de Emissão de CCI**”, respectivamente).

A CCI que representa os Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural por meio da Escritura de Emissão de CCI, a qual será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“**Lei 10.931**”), e será devidamente registrada na B3, na forma prevista nos §§3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos, pelas Cedentes à Securitizadora, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado entre 15 de abril de 2024 entre as Cedentes e a Securitizadora, com a intermediação da **DELTA MAKERS PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 7º andar, Sala 1, Condomínio Miss Silvia Morizono, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 08.277.124/0001-20, na qualidade de fiadora (“**Delta Makers**” ou “**Fiadora**” e “**Contrato de Cessão**”, respectivamente).

A Emissora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, por meio do Termo de Securitização, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão dos CRI, é de R\$501.182.060,36 (quinhentos e um milhões, cento e oitenta e dois mil, sessenta reais e trinta e seis centavos). Os Créditos Imobiliários destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

A Oferta será registrada na ANBIMA, no prazo de 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 19, do Código ANBIMA e de acordo com as Regras e Procedimentos ANBIMA.

Com o objetivo de assegurar a performance e adimplemento dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e dos CRI, bem como o trânsito do Fluxo de Recebíveis Adicionais (conforme abaixo definido) na Conta Vinculada, nos termos dos Contratos Imobiliários, conforme aplicável, e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, todos e quaisquer valores devidos, às Associações, pelos Associados, na forma acima indicada, serão depositados na Conta Vinculada e/ou nas Contas Débito Automático (conforme abaixo definida), sendo certo que, observados os termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de Administração de Conta Vinculada, tais recursos deverão ser movimentados conforme descrito a seguir (“**Cascata de Pagamentos**”).

A partir da data de celebração do Contrato de Cessão e até a Data de Início Pagamento Créditos Imobiliários (conforme abaixo definida) (exclusive), o Banco Depositário (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) deverá seguir com a transferência, automática e independentemente de qualquer ordem ou notificação, de todos e quaisquer recursos depositados na Conta Vinculada, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo depósito, para a respectiva conta de livre movimento de titularidade da Administradora.

A partir de 08 de maio de 2024 (“**Data de Início Pagamento Créditos Imobiliários**”) (inclusive):

- (i) o Banco Depositário deverá reter todos e quaisquer recursos depositados na Conta Vinculada, até o limite do Montante de Retenção Imobiliário, e transferir o equivalente ao QMM para a Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que o QMM for atingido, observado que:
  - (a) na Data de Verificação, a Securitizadora deverá, por meio da Notificação Montante Retenção, notificar o Banco Depositário, com cópia para a Fiadora e para as Cedentes, indicando o valor total dos Créditos Imobiliários devidos pelas Devedoras discriminando, ainda, o valor da parcela do QMM, observados os termos do Contrato de Administração da Conta Vinculada;
  - (b) a qualquer tempo, as Cedentes e/ou a Fiadora e/ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico poderão transferir recursos para a Conta Centralizadora para fins do atendimento do Montante de Retenção Imobiliário;
  - (c) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que o valor necessário para completar o QMM esteja disponível na Conta Vinculada, o Banco Depositário, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária, transferirá os recursos disponíveis para a Conta Centralizadora, os quais serão utilizados conforme pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos;
- (ii) uma vez retido o Montante de Retenção Imobiliário na Conta Vinculada e transferido o QMM para a Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão e dos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, o Banco Depositário deverá transferir eventual saldo positivo na Conta Vinculada de forma automática e independentemente de qualquer ordem ou notificação, conta de livre movimentação da Administradora (“**Conta de Livre Movimentação SL**”);
- (iii) caso o Montante de Retenção Imobiliário não seja atingido até o dia 10 (dez) de cada mês (ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 10 não seja um Dia Útil), o Banco Depositário (1) notificará a respectivas Cedentes; e (2) reterá recursos até o atendimento do Montante de Retenção Imobiliário;
- (iv) o cumprimento das notificações por parte do Banco Depositário se dará (a) na data em que a Cessionária efetivamente notificar o Banco Depositário, sendo de exclusiva responsabilidade do Banco Depositário de cumprir com as notificações e obrigações vinculadas a operação e da Cessionária em efetuar este controle; e (b) independentemente de qualquer verificação por parte deste quanto à efetiva realização de cópia e/ou ciência de terceiros; e
- (v) a qualquer tempo, as Cedentes poderão transferir os recursos para a Conta Vinculada, para fins do atendimento do Montante de Retenção Imobiliário.



Para efeitos da cascata de pagamento considera-se: (i) **“Conta Vinculada”**: a estrutura de conta vinculada e fluxos de recebimento e liberação de recursos, em que todos e quaisquer valores devidos às Associações por seus Associados serão integralmente depositados, cedida fiduciariamente em favor da Securitizadora, e movimentada nos termos do contrato de contratação, movimentação e administração de conta vinculada a ser celebrado entre a Administradora, determinado banco depositário responsável pela administração da Conta Vinculada; e (ii) **“Contas Débito Automático”**: significa a estrutura de contas correntes de titularidade da Administradora, em que todos os valores devidos às Associações e pagos na modalidade de débito automático serão depositados, para posterior direcionamento à Conta Vinculada (**“Contas Débito Automático”** e, em conjunto com a **“Conta Vinculada”**, **“Contas”**).

#### 2.4. Identificação do público-alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente para os Investidores Qualificados. Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral nos termos do Artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

#### 2.5. Valor total da Oferta

O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (**“Valor Total da Emissão”**), observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definida), isto é, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), totalizando até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries e os CRI serão distribuídos de acordo com o sistema de vasos comunicantes (**“Sistema de Vasos Comunicantes”**), de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas, bem como a quantidade de CRI a ser alocado em cada série, serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido neste Prospecto). De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão.

#### 2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

<b>Valor Nominal Unitário</b>	Os CRI possuem valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ( <b>“Valor Nominal Unitário”</b> ).
<b>Quantidade</b>	Serão emitidos, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI, observado que a quantidade inicial poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, totalizando até 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI. A quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada uma das séries da emissão de CRI será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e serão formalizadas por meio de aditamento ao Termo de Securitização e ao Contrato de Cessão, sem a necessidade de deliberação societária adicional das Cedentes Delta, da Fiadora, da Emissora e/ou aprovação em Assembleia Especial.
<b>Opção de Lote Adicional</b>	A Emissora, em comum acordo com os Coordenadores, e após consulta e concordância prévia das Cedentes Delta, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ( <b>“Opção de Lote Adicional”</b> ), sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação. Será aplicado aos CRI emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados.
<b>Código ISIN dos CRI</b>	Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRTSSACRI3Q1 Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRTSSACRI3R9
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Qualificados e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.
<b>Data de Emissão</b>	02 de maio de 2024 ( <b>“Data de Emissão”</b> )
<b>Prazo e Data de Vencimento dos CRI</b>	<u>CRI 1ª Série</u> : Os CRI 1ª Série terão prazo de vigência de 2.569 (dois mil quinhentos e sessenta e nove dias) dias, contados a partir da ata de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de maio de 2031, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, Amortização Extraordinária e liquidação do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) ( <b>“Data de Vencimento dos CRI 1ª Série”</b> ). <u>CRI 2ª Série</u> : Os CRI 2ª Série terão prazo de vigência de 2.935 (dois mil novecentos e trinta e cinco) dias, contados a partir da ata de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de maio de 2032, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, Amortização Extraordinária e liquidação do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) ( <b>“Data de Vencimento dos CRI 2ª Série”</b> e, em conjunto com a Data de Vencimento CRI 1ª Série, <b>“Datas de Vencimento”</b> ).



<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</b>	<p>Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 ("B3" se refere à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, conforme aplicável), sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.</p>
<b>Atualização Monetária dos CRI</b>	<p><b>Atualização Monetária dos CRI 1ª Série:</b></p> <p>O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a primeira Data de Integralização até a Data de Pagamento dos CRI 1ª Série ("<b>Atualização Monetária dos CRI 1ª Série</b>"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI 1ª Série será aplicado mensalmente em cada Data de Pagamento dos CRI 1ª Série, conforme o caso, ("<b>Valor Nominal Unitário Atualizado 1ª Série</b>"), de acordo com a seguinte fórmula:</p> $VNa = Vne \times C$ <p><b>onde:</b></p> <p><b>Vna</b> = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.</p> <p><b>Vne</b> = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, ou seu saldo, ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série, após a data da última amortização, incorporação da Remuneração dos CRI 1ª Série ou Atualização Monetária dos CRI 1ª Série, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.</p> <p><b>C</b> = Fator acumulado da variação do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:</p> $C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$ <p><b>k</b> = número de ordem de Nik, variando de 1 até n;</p> <p><b>n</b> = número total de índices utilizados na Atualização Monetária dos CRI 1ª Série, sendo "n" um número inteiro;</p> <p><b>Nik</b> = valor do número-índice do mês imediatamente anterior à Data de Pagamento dos CRI 1ª Série;</p> <p><b>Nik-1</b> = valor do número-índice do mês imediatamente anterior ao Nik;</p> <p><b>dup</b> = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento dos CRI 1ª Série, o que ocorrer por último, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "<b>dup</b>" um número inteiro; e</p> <p><b>dut</b> = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento dos CRI 1ª Série e a próxima Data de Pagamento dos CRI 1ª Série, exclusive, sendo "<b>dut</b>" um número inteiro. Excepcionalmente, para a primeira Data de Pagamento dos CRI 1ª Série, será considerado um dut igual a 22 (vinte e dois) Dias Úteis.</p> <p><b>Observações:</b></p> <p>O termo "<b>Número-Índice</b>" do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE, e será o mesmo IPCA utilizado para atualizar os Contratos Imobiliários Lastro.</p> <p><b>Atualização Monetária dos CRI 2ª Série:</b></p> <p>O Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do IPCA, desde a primeira Data de Integralização até a Data de Pagamento dos CRI 2ª Série ("<b>Atualização Monetária dos CRI 2ª Série</b>"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI 2ª Série será aplicado mensalmente em cada Data de Pagamento dos CRI 2ª Série, conforme o caso, ("<b>Valor Nominal Unitário Atualizado 2ª Série</b>"), de acordo com a seguinte fórmula:</p> $VNa = Vne \times C$ <p><b>onde:</b></p> <p><b>Vna</b> = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.</p> <p><b>Vne</b> = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, ou seu saldo, ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, após a data da última amortização, incorporação da Remuneração dos CRI 2ª Série ou Atualização</p>

Monetária dos CRI 2ª Série, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**C** = Fator acumulado da variação do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

**k** = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até  $n$ ;

**n** = número total de índices utilizados na Atualização Monetária dos CRI 2ª Série, sendo “**n**” um número inteiro;

**$NI_k$**  = valor do número-índice do mês imediatamente anterior à Data de Pagamento dos CRI 2ª Série;

**$NI_{k-1}$**  = valor do número-índice do mês imediatamente anterior ao  $NI_k$ ;

**dup** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento dos CRI 2ª Série, o que ocorrer por último, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “**dup**” um número inteiro; e

**dut** = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento dos CRI 2ª Série e a próxima Data de Pagamento dos CRI 2ª Série, exclusive, sendo “**dut**” um número inteiro. Excepcionalmente, para a primeira Data de Pagamento dos CRI 2ª Série, será considerado um dut igual a 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

#### Observações:

O termo “**Número-Índice**” do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE, e será o mesmo IPCA utilizado para atualizar os Contratos Imobiliários Lastro.

#### Indisponibilidade Temporária do IPCA:

Caso, em qualquer data de apuração da Atualização Monetária, não houver divulgação do IPCA pelo IBGE, o  $NI_n$  não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição ao  $NI_n$  na apuração do Fator “**C**” um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA (“**Número-Índice Projetado**” e “**Projeção**”, respectivamente), da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir, e observado o disposto abaixo:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{projeção})$$

onde:

**$NI_{kp}$**  = Número-Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 casas decimais, com arredondamento; e

**Projeção** = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

#### Observações:

- (i) o Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, se, em qualquer data de apuração da Atualização Monetária, não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e
- (ii) o número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

#### Indisponibilidade Definitiva do IPCA:

Na hipótese de (i) não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua divulgação; ou (ii) extinção ou impossibilidade de aplicação do IPCA ao Valor Nominal Unitário por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis acima referido, ou da data de extinção do IPCA ou de impossibilidade de aplicação do IPCA por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, observada a regulamentação aplicável, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI sobre a Taxa Substitutiva IPCA.

- (i) Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA, que deverá ser aprovada de comum acordo pela Emissora, pelos Titulares dos CRI e pelas Cedentes, será utilizada, para o cálculo da Atualização Monetária, o Número Índice Projetado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI, quando da deliberação da Taxa Substitutiva IPCA. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a partir da data de sua validade, passará a ser novamente utilizado para o cálculo da Atualização Monetária.

	<p>(ii) Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora, os Titulares dos CRI e as Cedentes ou caso não seja realizada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá resgatar os CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contado (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; (ii) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; ou (iv) da Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, acrescido de quaisquer outras despesas, encargos ou multas devidos nos termos do Termo de Securitização. Neste caso, para o cálculo da Atualização Monetária aplicável o Número Índice Projetado. Para fins de esclarecimento, o resgate dos CRI tratado acima não configura nenhuma das hipóteses de Evento de Recompra Compulsória Automática ou Evento de Recompra Compulsória Deliberada (conforme abaixo definidos).</p>
Juros Remuneratórios dos CRI	<p><u>CRI 1ª Série:</u></p> <p>Os CRI 1ª Série farão <i>jus</i> ao pagamento de juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série, um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> (conforme abaixo definido) e, em qualquer caso, limitado ao maior entre (a) a média das cotações divulgadas pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN B), com vencimento em 15 de maio de 2027, no fechamento dos 3 (três) dias imediatamente anteriores ao dia que antecede a data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de 3,10% (três inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (b) 8,85% (oito inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (<b>Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série</b>) e, em conjunto com a Atualização Monetária, <b>Remuneração dos CRI 1ª Série</b>), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.</p> <p>A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:</p> $J = Vna \times (FatorJuros - 1)$ <p><b>em que:</b></p> <p><b>J</b> = Valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;</p> <p><b>Vna</b> = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 1ª Série, ou seu saldo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p><b>Fator Juros</b> = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $FatorJuros = \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$ <p><b>Onde:</b></p> <p><b>i</b> = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, conforme definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, informada com 4 (quatro) casas decimais;</p> <p><b>dup</b> = Número de Dias Úteis existente entre (i) a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, última Data de Pagamento dos CRI 1ª Série ou última data de incorporação de Remuneração dos CRI 1ª Série, se houver, o que ocorrer por último, e (ii) a data de cálculo.</p> <p><u>CRI 2ª Série:</u></p> <p>Os CRI 2ª Série farão <i>jus</i> ao pagamento de juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, em determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> (conforme abaixo definido) e, em qualquer caso, limitado ao maior entre (a) a média das cotações divulgadas pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN B), com vencimento em 15 de maio de 2027, no fechamento dos 3 (três) dias imediatamente anteriores ao dia que antecede a data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (b) 9,10% (nove inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (<b>Juros Remuneratórios</b></p>



	<p><b>dos CRI 2ª Série</b> e, em conjunto com a Atualização Monetária, “<b>Remuneração dos CRI 2ª Série</b>” e, em conjunto com a <b>Remuneração dos CRI 1ª Série</b>, “<b>Remuneração dos CRI</b>”) calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento dos CRI 2ª Série imediatamente anterior conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.</p> <p>A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:</p> $J = VNa \times (FatorJuros - 1)$ <p><b>em que:</b></p> <p><b>J</b> = Valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;</p> <p><b>VNa</b> = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, ou seu saldo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p><b>Fator Juros</b> = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $Fator Juros = \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$ <p><b>Onde:</b></p> <p><b>i</b> = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, conforme definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, informada com 4 (quatro) casas decimais;</p> <p><b>dup</b> = Número de Dias Úteis existente entre <b>(i)</b> a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, última Data de Pagamento dos CRI 2ª Série ou última data de incorporação de Remuneração dos CRI 2ª Série, se houver, o que ocorrer por último, e <b>(ii)</b> a data de cálculo.</p>
<b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI</b>	<p><b>CRI 1ª Série:</b></p> <p>Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e de amortização extraordinária dos CRI 1ª Série, nos termos previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI 1ª Série deverá ser paga em cada uma das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI 1ª Série, conforme tabela prevista no <b>Anexo I</b> do Termo de Securitização.</p> <p><b>CRI 2ª Série:</b></p> <p>Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e de amortização extraordinária dos CRI 2ª Série, nos termos previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI 2ª Série deverá ser paga em cada uma das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI 2ª Série, conforme tabela prevista no <b>Anexo I</b> do Termo de Securitização</p>
<b>Repactuação Programada</b>	Não haverá repactuação programada dos CRI.
<b>Amortização dos CRI</b>	<p>Observado o período de carência de amortização, as amortizações dos CRI ocorrerão nas datas previstas no Anexo I do Termo de Securitização, conforme cálculo abaixo (“<b>Amortização Programada dos CRI</b>”):</p> $AM_i = VNa \times T A_i$ <p><b>em que:</b></p> <p><b>Ami</b> = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.</p> <p><b>Vna</b> = Conforme acima definido.</p> <p><b>Tai</b> = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela Vigente.</p> <p>A Tabela Vigente inicialmente será a constante acima e no Anexo I do Termo de Securitização e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos Créditos Imobiliários, mediante aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de autorização dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial.</p> <p>Na ocorrência de alteração à Tabela Vigente, a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário o novo fluxo de pagamento aos Titulares dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista no Termo de Securitização em até 2 (dois) Dias Úteis da alteração, observado os demais termos e condições constantes do Termo de Securitização.</p>
<b>Amortização Extraordinária dos CRI</b>	<p>A Emissora, unilateralmente, deverá amortizar extraordinariamente os CRI na ocorrência de um evento de Recompra Compulsória parcial dos Créditos Imobiliários e/ou de Recompra Parcial Obrigatória (conforme definidos adiante), observado o disposto no Termo de Securitização (“<b>Amortização Extraordinária</b>”).</p> <p>A Amortização Extraordinária abrangerá a totalidade dos CRI.</p>

	<p>A Amortização Extraordinária será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado e ocorrerá mediante o pagamento de determinada parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (i) da Remuneração devida e não paga, proporcional incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizada; e (ii) dos encargos moratórios e/ou eventuais despesas do Patrimônio Separado, se houver.</p> <p>O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão efetuados sob a ciência do Agente Fiduciário, sendo os recursos recebidos pela Emissora repassados aos Titulares dos CRI no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do seu efetivo recebimento pela Emissora.</p> <p>O Resgate Antecipado e/ou a Amortização Extraordinária somente serão realizados caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização.</p> <p>O Resgate Antecipado e/ou a Amortização Extraordinária dos CRI deverão ser comunicados à B3, com cópia para o 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.</p>
<b>Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI</b>	<p>A Emissora, unilateralmente, deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) na ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto; (ii) na ocorrência de Recompra Compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários; (iii) na ocorrência da Recompra Facultativa, observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto; e/ou (iv) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora, os Titulares dos CRI e as Cedentes, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva IPCA, observados os termos do item "Principais Características da Oferta - Atualização Monetária dos CRI", deste Prospecto e da Cláusulas 9.1. e seguintes do Termo de Securitização ("<b>Resgate Antecipado</b>").</p> <p><b>Para maiores informações acerca da Recompra Compulsória Automática, Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, e Multa Indenizatória vide informações descritas nas seções 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 na página 61 deste Prospecto.</b></p>
<b>Eventos de Vencimento Antecipado</b>	<p>A Emissora poderá exigir o imediato pagamento de todo o saldo dos Créditos Imobiliários, caso ocorra qualquer um dos eventos previstos no Termo de Securitização, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável (cada um, um "<b>Evento de Vencimento Antecipado</b>"), observado o disposto no Termo de Securitização.</p>
<b>Fundo de Liquidez</b>	<p>Nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora está autorizada pelas Cedentes, a constituir e manter um fundo de liquidez ("<b>Fundo de Liquidez</b>"), mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do montante inicial equivalente a R\$5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais) ("<b>Valor Inicial do Fundo de Liquidez</b>"), sendo certo que os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados, independentemente de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, exclusivamente para: (i) pagamento de amortização e remuneração dos CRI; e (ii) pagamentos do Valor de Recompra Compulsória ou decorrentes de Evento de Resolução, de Eventos de Recompra Compulsória ou Evento de Multa Indenizatória não efetuados pelas Cedentes e/ou pela Fiadora, conforme aplicável.</p> <p>Após a composição e até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, o valor dos recursos disponíveis no Fundo de Liquidez deverá observar os seguintes parâmetros, variáveis de acordo com o <i>Completion-Físico</i> das Centrais.</p> <p>(i) Enquanto a receita mensal das Centrais conectadas à rede de distribuidoras de energia elétrica, apurada pela Securitizadora em cada data de PMT, exclusivamente com base nos valores depositados na Conta Vinculada e nas Contas Débito Automático no período desde a data do pagamento da PMT anterior, for inferior ao valor projetado da próxima parcela vincenda de amortização programada e remuneração dos CRI, considerando parcela de carência da amortização programada não nula ("<b>Próxima PMT</b>"), os valores depositados na Conta Vinculada serão retidos e transferidos para a composição do Fundo de Liquidez na Conta Centralizadora e não haverá liberações para a Conta de Livre Movimentação SL.</p> <p>(ii) A partir do momento que a receita total das Centrais conectadas na rede de distribuidoras de energia elétrica for igual ou maior que o valor projetado da Próxima PMT, a composição do Fundo de Liquidez observará os seguintes parâmetros ("<b>Valor do Fundo de Liquidez</b>")</p> <p><b>Valor Máximo:</b> equivalente a 3 (três) vezes a Próxima PMT ("<b>Valor Máximo Fundo de Liquidez</b>")</p>

	<p><b>Valor Mínimo:</b> equivalente a 1 (uma) vez a próxima PMT, (“<b>Valor Mínimo do Fundo de Liquidez</b>”); e</p> <p><b>Valor Alvo:</b> equivalente à média do Valor Máximo do Fundo de Liquidez e Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, ponderados pela quantidade de Centrais conectadas em relação total de Centrais, conforme fórmula abaixo (“<b>Valor Alvo do Fundo de Liquidez</b>”):</p> $\text{Valor Alvo} = \text{Valor Mínimo} \times \left( \frac{\text{Centrais Conectadas}}{\text{Centrais Totais}} \right) + \text{Valor Máximo} \times \left( 1 - \frac{\text{Centrais Conectadas}}{\text{Centrais Totais}} \right)$ <p>Até a conclusão do <i>Completion-Físico</i> da totalidade das Centrais, o Valor do Fundo de Liquidez será equivalente ao Valor Alvo do Fundo de Liquidez, sendo que os valores excedentes depositados na Conta Vinculada serão regularmente liberados conforme previsto no Contrato de Cessão.</p> <p>Após a conclusão do <i>Completion-Físico</i> da totalidade das Centrais, o Valor do Fundo de Liquidez será equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, sendo que os valores excedentes depositados na Conta Vinculada serão regularmente liberados conforme previsto no Contrato de Cessão.</p> <p>O Valor do Fundo de Liquidez deverá ser verificado mensalmente, sempre no dia 1º de cada mês, ou no próximo Dia Útil subsequente, pela Emissora (“<b>Data de Verificação do Fundo de Liquidez</b>”). Para tanto, conforme disposto no Contrato de Cessão, as Cedentes Delta e/ou a Fiadora, conforme aplicável, deverão comunicar e evidenciar à Securitizadora a quantidade de Centrais conectadas na rede de distribuidoras de energia elétrica até aquele momento.</p>
<b>Obrigações Garantidas</b>	<p>Sem prejuízo do estabelecido na acima, na forma do disposto nos respectivos instrumentos, as Garantias irão assegurar o fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento: (i) de todas as obrigações pecuniárias devidas pelas Cedentes no âmbito do Contrato de Cessão, incluindo, sem limitação, aquelas relacionadas à Cascata de Pagamentos, o Valor de Recompra decorrente de uma Recompra Compulsória e/ou Recompra Facultativa, a Multa Indenizatória e/ou o Valor de Recompra Parcial Obrigatória (conforme definições abaixo), conforme descrição que consta resumidamente no Anexo II ao Contrato de Cessão; (ii) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pelas Cedentes Delta e/ou pela Fiduciante e nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (iii) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Fiduciária venha a desembolsar nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias.</p>
<b>Garantias</b>	<p>Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.</p> <p>As Obrigações Garantidas contarão com as seguintes garantias: (i) Cessão Fiduciária e Direitos Creditórios e Contas; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (v) Fiança; e (vi) Fundo de Liquidez dos CRI (“<b>Garantias</b>”). <b>Para maiores informações acerca das Garantias no âmbito dos Créditos Imobiliários, vide informações descritas na seção “Informações sobre os Créditos Imobiliários” e “Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes” conforme seção 9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes, na página 48 deste prospecto.</b></p>
<b>Lastro</b>	<p>Cessão de Créditos Imobiliários oriundos da totalidade de créditos detidos pelas Cedentes e devidos pelas Devedoras, em decorrência dos Contratos Imobiliários Lastro, de modo que as Devedoras se obrigaram, dentre outras obrigações apagar em às Cedentes: <b>(a)</b> a totalidade dos valores de aluguéis, devidamente corrigidos; e <b>(b)</b> todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pelas Devedoras em decorrência dos Contratos Imobiliários Lastro, incluindo todos os seus acessórios e garantias, tais como multas, encargos moratórios, atualização monetária, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada do respectivo instrumento; e <b>(c)</b> despesas, custos, honorários, garantias e quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados às Cedentes na qualidade de locadora ou sublocadora, conforme aplicável, dos respectivos Bens Imóveis Lastro, e todos os demais encargos e direitos previstos nos Contratos Imobiliários Lastro.</p>
<b>Existência ou não de regime fiduciário</b>	<p>O Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Imobiliário, na forma do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430/22, conforme aplicável, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.</p>
<b>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b>	<p>Caso seja verificada a ocorrência de insolvência da Securitizadora ou de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso:</p>



	<p>(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;</p> <p>(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;</p> <p>(iii) extinção, insolvência, pedido ou decretação de falência, dissolução e/ou liquidação, pedido de autofalência, de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e/ou de suas controladas e/ou subsidiárias, se aplicável, e/ou qualquer outro evento análogo em determinada legislação estrangeira e/ou que venha a ser criado pela legislação falimentar em substituição ou complementação a estes, conforme aplicável, não elidido no prazo legal, se aplicável;</p> <p>(iv) comprovado desvio de finalidade do Patrimônio Separado ocasionado exclusivamente pelo estado de insolvência da Emissora;</p> <p>(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados do vencimento da obrigação, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, desde que devidamente comprovado a responsabilidade da Emissora e que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que foge do controle da Emissora ou por culpa de terceiros.</p> <p>A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.</p> <p>Observado o disposto no Termo de Securitização, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada Assembleia Especial a ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.</p> <p>O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: <b>(i)</b> caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou <b>(ii)</b> caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.</p>
<p><b>Tratamento Tributário</b></p>	<p>Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento, devendo, inclusive, consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos, além do Imposto sobre a Renda, eventualmente aplicáveis ao investimento, ou aos eventuais ganhos porventura auferidos em operações com certificados de recebíveis imobiliários. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.</p> <p><b>Imposto sobre a Renda:</b></p> <p>Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos decorrentes dos CRI e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("<b>Lei 11.033</b>") de acordo com o prazo do investimento: (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). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da</p>

percepção do rendimento, inclusive por meio da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 - “**Lei 8.981**”) e artigo 46, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**IN RFB 1585**”).

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, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

#### **Pessoas Jurídicas não Financeiras:**

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IRPJ devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo 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 ao resultado da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração, equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais); a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

#### **Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros:**

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, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 16 da Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023 (“**Lei 14.754**”), artigo 71 da IN RFB 1.585).

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 (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e (ii) pela CSLL: (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento); e, (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento).

As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos de investimentos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754).

Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei 8.668**”), e artigo 36 da IN RFB 1.585, como regra, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF por força de isenção específica (artigo 36, § 1º, da IN RFB 1.585).

#### **Pessoas Físicas:**

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585).

#### **Entidades Imunes e Isentas:**

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997 (“**Lei 9.532**”). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito, sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995 (“**Lei 9.065**”).

#### **Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:**

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País (artigo 78 da Lei 8.981 e artigo 85 da IN RFB 1.585).

A legislação tributária, no entanto, prevê alíquotas distintas de IRRF conforme a categoria de beneficiário não-residente, isto é, se pessoa física ou não e se residente em país ou jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), conforme definido pela legislação brasileira. De qualquer maneira, tratamento tributário específico pode se aplicar a certas operações, razão pela qual os investidores devem consultar seus próprios assessores.

*Pessoas Físicas Residentes ou Domiciliados no Exterior:*

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB 1.585, 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 (“**Resolução CMN 4.373**”), inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), estão atualmente isentos de IRRF.

*Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior (não pessoa física):*

Ao investidor não residente, que não seja pessoa física, há dois regimes tributários possíveis: o **primeiro regime** é aplicável aos investidores em geral que apliquem recursos no mercado financeiro e de capitais brasileiro de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) e não sejam residentes em JTF; e o **segundo regime** é aplicável aos investidores que estejam em JTF.

Assim, quanto ao **primeiro regime** (aplicável a investidores que atendem aos parâmetros da Resolução CMN 4.373 e não estejam em JTF), os rendimentos decorrentes do CRI ficam sujeitos à incidência de IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) (artigo 88 e 89, I da IN RFB 1.585).

Por outro lado, no **segundo regime** (aplicável aos investidores em JTF), como regra geral os rendimentos decorrentes de CRI estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento realizado - tal como previsto para investidores residentes no Brasil (artigo 99 da IN RFB 1.585): (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).

A partir da entrada em vigor da Lei 14.596, de 14 de junho de 2023 (“**Lei 14.596**”), JTF são aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdições de tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010 - “**IN RFB 1.037**” - conforme reconhecido pelas próprias autoridades fiscais no artigo 99, §2º da IN 1.585. Apesar da alteração na legislação tributária promovida pela Lei 14.596 (que reduziu a alíquota máxima de 20% para 17% conforme acima mencionado), a IN RFB 1.037 ainda não foi atualizada.

**Contribuição Social para o Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS:**

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando, a depender do regime aplicável, o tipo de atividade exercida e a natureza das receitas auferidas.

Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS na sistemática não cumulativa, por força do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015 (“**Decreto 8.426**”), estão sujeitos à tributação por estas contribuições às alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro inteiros por cento) para COFINS.

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica (artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 (“**Decreto-Lei 1.598**”) e alterações posteriores. Se os rendimentos decorrentes de investimento em CRI forem entendidos como sendo decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, referidos rendimentos podem estar sujeitos as referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da



	<p>pessoa jurídica investidora, há base jurídica para se sustentar não haver incidência do PIS e da COFINS.</p> <p>Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há incidência das referidas contribuições.</p> <p>Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos serão considerados como receita operacional, estando, portanto, sujeitas à incidência do PIS e da COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir, à alíquota de 4% (quatro por cento) para a COFINS; e à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS.</p> <p><b>Imposto sobre Operações Financeiras - IOF:</b></p> <p>Imposto sobre Operações de Câmbio (“<b>IOF/Câmbio</b>”):</p> <p>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 dispõe o artigo 15-B, XVI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto 6.306”) com a redação disposta pelo Decreto 8.325, de 7 de outubro de 2014 (“<b>Decreto 8.325</b>”). 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.</p> <p>Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários (“<b>IOF/Títulos</b>”):</p> <p>As operações com CRI estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do § 2º, inciso VI, do artigo 32 do Decreto 6.306. Porém, 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 operações ocorridas após esse eventual aumento.</p>
<b>Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI</b>	<p>Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado, foram instituídos os Regimes Fiduciários sobre os Créditos Imobiliários, que serão ofertados em até 2 (duas) séries sob o Sistema Vasos Comunicantes, representados pelas Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“<b>Lei das Sociedades por Ações</b>”).</p>
<b>CCI</b>	<p>Observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão das CCI e seus respectivos aditamentos, os Créditos Imobiliários são representados pela cédula de crédito imobiliário, todas emitidas na forma da Escritura de Emissão das CCI, sem garantia real imobiliária, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004 (“<b>Lei 10.931</b>”).</p>

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI serão destinados ao pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários às Cedentes.

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

O presente item não é aplicável à Oferta, tendo em vista que a destinação dos recursos por parte dos Devedores não é um requisito da Emissão.

#### 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, considerando que recursos obtidos em decorrência da integralização dos CRI serão utilizados para o pagamento do Preço da Cessão.

#### 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

O presente item não é aplicável à Oferta, tendo em vista que não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.

## 4. FATORES DE RISCO

**4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) 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**

### FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelos Investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, às Cedentes Delta, às Devedoras e/ou à Fiadora, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão, regulada pelos Documentos da Operação.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações aqui descritas e no Termo de Securitização, 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, as Cedentes Delta, a Fiadora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pelas Cedentes Delta e pela Fiadora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização 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.

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 no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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, as Cedentes Delta e/ou a Fiadora 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, das Cedentes Delta, e/ou a Fiadora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta seção como possuindo também significados semelhantes.

Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor. Para todos os efeitos, o formulário de referência da Emissora (“Formulário de Referência”) e os demais documentos públicos divulgados pela Emissora e/ou pelas Cedentes Delta e/ou a Fiadora não fazem parte da Oferta e, portanto, não foram revisados, sob qualquer aspecto, pelos Coordenadores e pelo assessor legal da Oferta. Os Coordenadores não se responsabilizam por qualquer informação descrita no Formulário de Referência, ou que seja diretamente divulgada pela Emissora e/ou pelas Cedentes Delta e/ou a Fiadora ou outras informações públicas sobre a Emissora e/ou a Fiadora que os potenciais Investidores possam utilizar para tomar sua decisão de investimento. Para uma descrição completa dos riscos relacionados à Emissora e ao seu setor de atuação, os potenciais investidores devem consultar as demonstrações financeiras e o Formulário de Referência e realizar sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes, inclusive recorrendo a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais e/ou investimentos, até a extensão que julgarem necessária para tomarem uma decisão consistente de investimento nos CRI.



## RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

### Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, das Cedentes Delta, das Devedoras e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

### Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento, poderá haver perda por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI, sendo que, caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelas Devedoras na forma dos Contratos Imobiliários Lastro, as Devedoras não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Relevância Alta

### Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. 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 eventuais ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e eventuais ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre as operações de securitização.

Além disso, a redução da disponibilidade de crédito visando ao controle da inflação pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Devedora e das Cedentes Delta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Alta

#### Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um “efeito evicção” na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado à característica de “menor risco” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Alta

### **RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA**

#### 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, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos e mesmo o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no País sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

#### Manutenção de registro de companhia aberta da Emissora

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 09 de fevereiro de 2017, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) em 15 de setembro de 2017. A Emissora foi autorizada, em 09 de fevereiro de 2017, a realizar emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

#### 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 externo. 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, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

#### 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 que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. 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 seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da

Emissora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

#### Risco de Fungibilidade

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar e maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

#### A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelas Devedoras

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários e foram vinculados às CCIs, representativas do Crédito Imobiliário e vinculada aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos conforme Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelas Devedoras, de suas obrigações assumidas nos Contratos Imobiliários Lastro, os quais foram cedidos pelas Cedentes Delta à Emissora, por meio do Contrato de Cessão, 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, o que poderá causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI e impactar negativamente a capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. 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 Recebíveis 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 Titulares dos CRI, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

#### Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, Banco Liquidante, Agente Depositário e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

Desta forma, caso ocorra qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI, este poderão ter sua expectativa de rendimento prejudicada, a capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI poderá ser negativamente impactada, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

#### Outros riscos relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco da Emissora estão listados acima. O formulário de referência da Emissora é incorporado por referência e não foi objeto de análise para esta Emissão. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).



## RISCOS RELACIONADOS ÀS DEVEDORAS, À FIADORA OU ÀS CEDENTES DELTA

### Risco relacionado a processos judiciais e administrativo

A Fiadora e entidades de seu Grupo Econômico são partes em processos judiciais e administrativos, em diferentes estágios de tramitação, e com prognóstico de perda “possível”. Alguns desses processos envolvem matérias e/ou valores de causa relevantes.

Eventuais decisões desfavoráveis à Fiadora ou a entidades de seu Grupo Econômico nos processos de que são partes podem afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações por elas assumidas no âmbito da Oferta, inclusive, a manutenção do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI. Adicionalmente, eventuais decisões desfavoráveis à Fiadora ou a entidades de seu Grupo Econômico poderão configurar Evento de Recompra Compulsória. Caso seja aprovada a Recompra Compulsória nas circunstâncias em questão, a Emissora será obrigada a realizar o resgate dos CRI, contrariando as expectativas de retorno no investimento realizado nos CRI pelos Titulares de CRI. Adicionalmente, não é possível assegurar que, nessa hipótese, a Fiadora e/ou as Cedentes terão recursos disponíveis para arcar com suas obrigações relativas ao Evento de Recompra ou mesmo que as Garantias sejam suficientes para pagar o saldo devedor dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Média

### Risco da não formalização e aperfeiçoamento das Garantias

A Oferta será iniciada e o CRI poderá ser subscrito e integralizado sem que tenha o completo aperfeiçoamento dos Contratos das Garantias. Destaca-se ainda que até a data do lançamento da Oferta não houve celebração e, conseqüentemente, registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, de modo que os CRI podem não dispor da garantia em questão caso seja necessária sua excussão. Ademais, existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais Garantia, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais, e os investidores dos CRI não se beneficiarem de uma ou mais Garantias para recuperar seu investimento por falta de seu registro, caso seja necessária sua excussão. Acrescenta-se que a não formalização, a ausência ou atraso nos registros dos Contratos de Garantias poderá ainda configurar Evento de Recompra Deliberada da totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, por descumprimento de obrigação não pecuniária, hipótese em que a Emissora deverá promover o Resgate Antecipado obrigatório e/ou a Amortização Extraordinária dos CRI, o que poderá impactar negativamente a expectativa de retorno financeiro inicialmente esperado pelos Titulares de CRI. As Garantias poderão apresentar, ainda, vícios de constituição e oponibilidade em relação a terceiros, de modo que a sua excussão pode ser mais dificultosa, demorada e prejudicada, além de existir a possibilidade de tal excussão ser questionada judicialmente, o que poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Baixa

### Risco Regulatório do Setor de Energia e Geração Distribuída

As principais atividades das Cedentes Delta e das Devedoras são reguladas e supervisionadas pelo Governo Federal, por intermédio do Ministério de Minas e Energia - MME, da ANEEL e do ONS. Assim, as principais atividades das Cedentes Delta e/ou das Devedoras, incluindo, sem limitação, atividades comerciais, de implementação da sua estratégia de crescimento e o resultado final de suas usinas podem ser afetadas de forma adversa por ações governamentais.

O Governo Federal implementou mudanças significativas na legislação do setor elétrico brasileiro durante as últimas décadas, especialmente por meio da Lei de Concessões, da Lei nº 9.648 de 27 de maio de 1998 (ou a Lei do Setor Elétrico), da Lei nº 10.848 de 16 de março de 2004 (ou a Lei de Reestruturação do Setor Elétrico) e da Lei nº 12.783, de 11 de janeiro de 2013, além da regulamentação administrativa. Essas medidas tiveram por objetivo desvincular a autoridade regulatória do Governo Federal, aumentar o investimento privado na geração, transmissão e distribuição de energia no Brasil, incentivar a competição no setor e contribuir para a modicidade tarifária. No âmbito dessa reestruturação, a competência regulatória foi atribuída à ANEEL. Não há como prever futuras reformas e alterações da regulamentação no setor elétrico e seus efeitos sobre as Cedentes Delta e/ou das Devedoras. Vale mencionar que em 7 de janeiro de 2022, foi publicada a Lei nº 14.300/2022, que criou o “Marco Legal da Geração Distribuída”, antes regulada somente pela Resolução Normativa da ANEEL nº 482/2012 (revogada). Referido Marco Legal teve como objetivo trazer mais segurança jurídica para o desenvolvimento e exploração de usinas de geração na modalidade de Geração Distribuída, mas, até mesmo pela novidade da referida lei, ainda não existem precedentes estabelecidos com relação à sua aplicação, e é possível que interpretação da referida lei pelos tribunais e órgãos administrativos seja desfavorável para as Devedoras, o que poderá afetar sua capacidade de cumprimento das obrigações relacionadas aos CRI.

A longo prazo, o modelo de negócio atualmente empregado pode perder atratividade perante seus clientes, o que pode afetar adversamente os resultados das Cedentes Delta e/ou das Devedoras, em razão especialmente da redução das componentes tarifárias que serão compensadas.

Qualquer medida regulatória significativa por parte das autoridades competentes poderá impor um ônus relevante sobre as atividades das Cedentes Delta e/ou das Devedoras, bem como eventualmente restringir sua expansão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Alta

#### A capacidade das Devedoras, das Cedentes Delta e/ou da Fiadora de honrarem suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras, conforme o caso, de honrarem com as suas obrigações, tendo o escopo da auditoria legal sido restrito às Cedentes Delta e à Fiadora, de modo que referida auditoria legal não pode ser entendida como exaustiva. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso as Devedoras e/ou as Cedentes Delta e/ou a Fiadora, conforme o caso, não tenham recursos suficientes para honrar com o pagamento dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que a capacidade das Devedoras e/ou das Cedentes Delta e/ou da Fiadora, conforme aplicável, de cumprir com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários será impactada adversamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI. As Devedoras e/ou as Cedentes Delta e/ou a Fiadora, conforme o caso, poderão não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa, o que impactará adversamente a capacidade das Devedoras e/ou das Cedentes Delta e/ou da Fiadora, conforme aplicável, de cumprirem com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários e/ou das Obrigações Garantidas, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, os investimentos das Devedoras e/ou das Cedentes Delta e/ou da Fiadora, conforme o caso, não atinjam os níveis planejados de retorno ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade das Devedoras e/ou das Cedentes Delta e/ou da Fiadora, conforme o caso, no mercado, o que impactará adversamente a capacidade das Devedoras e/ou das Cedentes Delta e/ou da Fiadora, conforme aplicável, de cumprirem com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Caso isso ocorra, as Devedoras e/ou as Cedentes Delta e/ou a Fiadora, conforme o caso, poderão necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de investimento ou, ainda, renunciar a oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que as Devedoras e/ou as Cedentes Delta e/ou a Fiadora, conforme o caso, tenham que hipotecar e/ou de qualquer forma onerar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios das Devedoras e/ou das Cedentes Delta e/ou da Fiadora, conforme o caso, o que impactará adversamente a capacidade das Devedoras e/ou das Cedentes Delta e/ou da Fiadora, conforme aplicável, de cumprirem com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

#### Risco da ausência de regularização dos imóveis de determinadas Cedentes Garantidoras

Conforme descrito no item 9.1, os CRI serão subscritos e integralizados, no âmbito da Oferta, sem que tenha ocorrido a regularização de parte dos imóveis vinculados às garantias outorgadas por algumas das Cedentes Garantidoras. Sem prejuízo da obrigação de regularização assumida pelas Cedentes Delta no âmbito dos Documentos da Operação de que é parte, existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa regularização desses imóveis, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartorárias e/ou de determinados entes públicos perante os quais são conduzidos os processos de regularização. No cenário do atraso e/ou da impossibilidade de completar as Regularizações, os créditos, equipamentos e quotas da SPE Getulândia, SPE Tatauba e da SPE Gama, conforme aplicável, deixarão de integrar as Garantias da Oferta e os investidores dos CRI poderão não poderão lançar mão dessas para recuperar seu investimento, caso seja necessária sua excussão. A exclusão dessas Garantias, ademais e se o caso, ocorrerá na forma de um Evento de Recompra Obrigatória, sujeita aos riscos previstos no “*Os Recebíveis Imobiliários estão sujeitos a hipóteses de Recompra Compulsória e por consequência os CRI estão sujeitos a hipóteses de resgate e/ou amortização antecipados*” abaixo. Na ocorrência de amortização ou resgates antecipados dos CRI em decorrência de Recompra Compulsória dos Recebíveis Imobiliários, o horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI será reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Alta

### Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Centrais:

O atraso na conclusão e/ou a não conclusão das Centrais, seja por fatores climáticos, problemas com fornecedores ou prestadores de serviços ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos nos Documentos da Operação para o início da exploração das Centrais, assim como a ineficácia de quaisquer eventuais ações mitigatórias cabíveis, poderão afetar o fluxo de recebimento de recursos dos aluguéis prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

As Devedoras e/ou as Cedentes Delta, ao desenvolver e/ou explorar as Centrais, podem enfrentar problemas operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos ao desenvolvimento e/ou à exploração das Centrais. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos às Devedoras, o que, por consequência, poderá afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

As Devedoras e as Cedentes Deltas podem incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão das Centrais:

Dentre os principais riscos relacionados aos projetos desenvolvidos pela Devedoras, pelas Cedentes Delta, ressalta-se a duração dos trâmites internos das Prefeituras e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de licenças ambientais, alvarás, autorizações e eventuais aprovações necessárias. Tais riscos podem resultar na possibilidade de as Devedoras, as Cedentes Delta terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas decorrentes da exploração das Centrais. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais da Devedoras e das Cedentes Delta de forma negativa, o que poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Média

### Risco de oscilação negativa na geração de energia pelas Centrais

A geração de energia pelas Centrais poderá ser adversamente afetada, em relação às previsões das Cedentes, por fatores que não estão sob o seu controle, tais como a incidência de insolação nas áreas das Centrais em quantidades inferiores às esperadas e consequentemente inferiores ao histórico, problemas com a performance dos equipamentos e atrasos de fornecedores e prestadores de serviço contratos.

Caso um ou mais desses fatores se materialize, a receita das Cedentes poderá ser adversamente impactada, afetando a sua capacidade de cumprir com as obrigações assumidas no âmbito dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Média

### Ausência de Laudo de Avaliação de Equipamentos

Na presente data, os Equipamentos, objetos da Alienação Fiduciária de Equipamentos, não possuem laudo de avaliação técnica, elaborado terceiro especializado, de modo que os valores dos Equipamentos constantes na Alienação Fiduciária de Equipamentos podem não corresponder ao valor real dos Equipamentos e, consequentemente, serem suficientes para pagar o saldo devedor dos CRI na hipótese de eventual excussão das Garantias.

Acrescenta-se ainda que na hipótese de reforço ou substituição da garantia, a elaboração de laudo técnico de avaliação do valor do(s) novo(s) equipamento(s) não constitui um requisito para a apresentação de Proposta de Reforço da Garantia. Portanto, os Titulares de CRI, se assim decidirem em Assembleia, poderão aceitar a Proposta de Reforço de Garantia por sua conta e risco, apenas com base em parecer jurídico escritório de advocacia com experiência em operações em que ateste a possibilidade da constituição da nova garantia apresentada, observando-se que este parecer não contará com respaldo de laudo técnico de avaliação do valor do(s) novo(s) equipamento(s).

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância: Baixa

### Riscos Relacionados à Solvência das Devedoras

As Devedoras dos Créditos Imobiliários se organizam sob a forma de associação. A capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários está diretamente ligada à adimplência dos clientes finais, integrantes da associação, para com as suas respectivas obrigações, bem como com a capacidade comercial das Devedoras de terem consumidores finais suficientes para a geração de receita suficiente para o pagamento dos Créditos Imobiliários. Ainda, não há solidariedade para o cumprimento das obrigações entre os integrantes da associação, de modo que não há garantia fidejussória prestada por seus membros por eventual inadimplemento de outro integrante.

Caso a adimplência dos clientes finais das Devedoras para com as suas respectivas obrigações e/ou a capacidade comercial das Devedoras de terem consumidores finais suficientes para a geração de



receita não sejam suficientes para o pagamento dos Créditos Imobiliários, a capacidade das Devedoras de cumprirem com o pagamento dos Créditos Imobiliários poderá ser impactada adversamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

#### Riscos Relacionados à ineficiência da substituição de consumidores finais

As Devedoras são formadas sob a modalidade de associações, assim desenhadas para possibilitar a substituição de seus participantes em caso de inadimplência. Não há, no entanto, garantia de que essa substituição seja realizada de forma ágil e eficiente, sendo possível até mesmo a impossibilidade de substituição por qualquer motivo, o que poderá impactar adversamente as receitas das Devedoras e suas respectivas capacidades de cumprirem com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

#### Cumprimento de relatórios

As Cedentes Delta serão obrigadas a entregar para a Emissora os relatórios previstos no Contrato de Cessão referentes à performance das Centrais. Uma vez que a Emissora não tem, de forma autônoma, a abertura da performance de cada Central e caso estes relatórios não sejam entregues ou as informações ali refletidas estejam inadequadas ou imprecisas, os Titulares dos CRI poderão não ter acesso a informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais sobre as Centrais, o que poderá afetar adversamente sua capacidade de acompanhar e tomar decisões com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

#### Riscos relacionados a fatores socioambientais

As Cedentes Delta atuam no segmento de soluções energéticas renováveis e sustentáveis, dentre outras atividades, por meio do desenvolvimento e utilização de sistemas de geração de energia solar fotovoltaica conectados na rede de distribuidoras de energia elétrica e, por esse motivo, está sujeita à Legislação Socioambiental e regulatória para o desempenho das suas atividades, incluindo a obtenção de licenças ambientais, alvarás, autorizações e eventuais aprovações necessárias.

A violação de tais leis e regulamentos ou licenças pode resultar em multas, sanções administrativas e criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pelas Cedentes Delta, o que impactará adversamente a capacidade das Cedentes Delta de cumprirem com a cessão dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

#### Autorizações e Licenças

As Cedentes Delta e as Devedoras são obrigadas a obter licenças e alvarás específicos para exercer as atividades de seu objeto social, inclusive para cumprir com o previsto nos Contratos Imobiliários Lastro e utilizar os imóveis a que cada qual se refere, bem como para desenvolver as Centrais, 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 das Cedentes Delta e/ou das Devedoras, o que impactará adversamente a capacidade das Devedoras e/ou das Cedentes Delta, conforme aplicável, de cumprirem com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, a suspensão ou a não concessão das referidas autorizações e/ou licenças operacionais poderá afetar suas operações e, consequentemente, sua capacidade de gerar receitas e sua situação financeira, podendo dificultar ou impedir o cumprimento dos Contratos Imobiliários Lastro e impactar negativamente o fluxo de pagamento referente aos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

#### Penalidades Ambientais

As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão 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 poderá afetar a todos direta ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes.

Como consequência, quando as Devedoras e/ou as Cedentes Delta contratam terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados, o que impactará adversamente a capacidade das Devedoras e/ou das Cedentes, conforme aplicável, de cumprirem com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios das Devedoras e/ou das Cedentes, os seus resultados operacionais ou sobre a suas respectivas situações financeiras, o que impactará adversamente a capacidade das Devedoras e/ou das Cedentes, conforme aplicável, de cumprirem com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

## **RISCOS RELACIONADOS AOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS LASTRO**

### Alterações na legislação específica

Os Contratos Imobiliários Lastro têm por objeto a sublocação, o subarrendamento e a locação dos Bens Imóveis Lastro, objetivando suas utilizações para a consecução de eficiência energética, por meio de produção de energia elétrica com microgeração distribuída ou minigeração distribuída, na modalidade de geração compartilhada, o que é permitido pela ANEEL. Nesse sentido, caso ocorra alguma alteração nas normas regulamentadoras da ANEEL, os Contratos Imobiliários Lastro poderão sofrer alguma restrição e/ou modificações que acarretem a sua rescisão, de modo que os CRI perderão o seu lastro e, portanto, os Titulares dos CRI poderão sofrer impacto negativo sobre sua expectativa de retorno inicialmente esperada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Alta

### Data do Início Pagamento

Os pagamentos referentes às prestações mensais e sucessivas dos aluguéis ou remunerações, previstos nos Contratos Imobiliários Lastro, conforme o caso, só começarão a ser realizados pelas Devedoras a partir da Data de Início Pagamento Créditos Imobiliários. Caso não ocorra a conexão das Centrais até a respectiva data, os Recebíveis Imobiliários deverão ser pagos pelas Devedoras a partir da Data de Início Pagamento Créditos Imobiliários, hipótese em que as Devedoras poderão ainda não dispor de receita suficiente para tanto, e o não pagamento das Devedoras poderá acarretar a descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, e, portanto, os Titulares dos CRI poderão sofrer impacto negativo sobre sua expectativa de retorno inicialmente esperada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Alta

### Ausência de Licenças e Autorizações Específicas para funcionamento das Centrais

Para o regular funcionamento das Centrais de energia elétrica, que utilizam como fonte energia solar, são necessárias licenças específicas, entre elas permissões e autorizações emitidas pelas concessionárias de distribuição de energia elétrica para fins de conexão da unidade geradora à rede de distribuição de energia elétrica e compensação dos créditos de energia pelas unidades consumidoras das associadas.

Caso não sejam obtidas essas licenças e autorizações específicas, as Centrais terão seu funcionamento interrompido, podendo impactar negativamente o fluxo de pagamento dos Recebíveis Imobiliários, e, dessa maneira, o lastro dos CRI, de modo que a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI será prejudicada e os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

### Risco relacionado à rescisão dos Contratos Imobiliários Lastro

Na hipótese de rescisão pelas Devedoras dos Contratos Imobiliários Lastro, estas deverão pagar deverá pagar às Cedentes, por meio do depósito integral da multa de rescisão na Conta Centralizadora (definida e determinada no Termo de Securitização), que corresponderá ao respectivo Valor de Recompra Parcial (conforme definido no Contrato de Cessão), que será informado pela Locadora à Associação.

Nesse sentido, em caso de rescisão dos Contratos Imobiliários Lastro por parte das Devedoras, estas poderão não dispor de recursos suficientes para tal pagamento, e, conseqüentemente, as Cedentes Delta poderão não conseguir adimplir o pagamento dos Créditos Imobiliários na hipótese de sua recompra, o que poderá impactar negativamente o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, dessa maneira, o lastro dos CRI, de modo que a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI será prejudicada e os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

## RISCOS RELACIONADOS AO LASTRO

A honra da Fiança pela Fiadora pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pela Fiadora em favor de terceiros incluindo, mas não se limitando, a credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança outorgada pela Fiadora no Contrato de Cessão, pode afetar a capacidade da Fiadora de honrar as suas obrigações no âmbito da Oferta, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, a Fiadora terá patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão, o que pode prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e resultar em prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

A limitação na execução das Garantias poderá afetar o recebimento do valor do crédito dos Titulares dos CRI

Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares dos CRI para cobrança de tais valores, que poderão incluir, mas não se limitarão, à execução das Garantias. A execução das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, na forma e ordem definida pelos Titulares dos CRI, observado o disposto nos Contratos de Garantia.

Os processos de excussão Garantias, tanto judicial quanto extrajudicial, poderão ser demorados e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos Titulares dos CRI e da Emissora, tal como a assinatura e registro das Garantias nos respectivos Cartórios de Registros. Os processos de excussão Garantias, tanto judicial quanto extrajudicial, poderão prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetar negativamente os Titulares dos CRI, uma vez que não há como assegurar (i) o sucesso na excussão das Garantias, ou (ii) que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente, ou até mesmo parcialmente, todas as Obrigações Garantidas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

Risco de insuficiência das Garantias para fazer frente às Obrigações Garantidas

Os valores objeto das Garantias, em garantia das Obrigações Garantidas, dependerão do desempenho das Cedentes Delta e das Devedoras para o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Cessão para o implemento das Centrais para a comercialização de energia elétrica no âmbito das atividades das Devedoras. Existirá o risco de inadimplência, bem como o risco da ocorrência de eventos que afetem adversamente a prestação dos serviços pelas Devedoras e pelas Cedentes. Assim, os valores que serão depositados na Conta Vinculada ou eventual excutido em razão da execução das Garantias poderão ser insuficientes para a amortização integral do saldo do Valor Nominal Unitário ou da Remuneração, bem como para a quitação integral das demais Obrigações Garantidas, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

Risco de insuficiência da Fiança

O processo de excussão da Fiança, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos Titulares dos CRI, podendo ainda o produto da excussão não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos Créditos Imobiliários e, por consequência, dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Na eventual ocorrência do Evento de Resolução e/ou de um Evento de Recompra Compulsória e, por consequência, de um evento de resgate antecipado dos CRI, inclusive das obrigações assumidas pelas Cedentes e pelas Devedoras no âmbito dos Contratos Imobiliários Lastro e do Contrato de Cessão, não há como assegurar o sucesso na excussão da Fiança, ou que o produto da excussão da Fiança será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas, o que prejudicará a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização da Fiança, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e, consequentemente, prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e causando prejuízos adversos aos Titulares dos CRI.

Nesse sentido, caso a Fiança seja, total ou parcialmente, (a) objeto de questionamento judicial pelas Cedentes e/ou pela Fiadora e/ou qualquer sociedade integrante do seu Grupo Econômico; ou (b) declarados inválidos, nulos ou inexecutáveis, por qualquer instância ou tribunal, será configurado



Evento de Recompra Compulsória Automática, hipótese em que a Emissora será obrigada a realizar o resgate dos CRI, contrariando as expectativas de retorno no investimento realizado nos CRI pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

#### Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários, que são representados pelas CCI, são oriundos dos Contratos Imobiliários Lastro foram cedidos para a Securitizadora por meio do Contrato de Cessão. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários e/ou no registro da CCI podem levar a (a) questionamentos judiciais ou extrajudiciais sobre os lastros; ou (b) acarretar a nulidade, invalidade e/ou inexecutabilidade dos Créditos Imobiliários, configurando-se, para referidos Créditos Imobiliários, Eventos de Recompra Compulsória Automática, hipótese em que a Emissora será obrigada a realizar o resgate dos CRI, contrariando as expectativas de retorno no investimento realizado nos CRI pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

#### Risco de Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e resgate antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização, caso a Emissora não o faça.

Nesse caso, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Nessa toada, 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, estrutura 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.

Na ocorrência do Evento de Resolução, dos Eventos de Recompra Compulsória e/ou Recompra Facultativa, conforme disposto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, tal situação acarretará o resgate antecipado dos CRI e, conseqüentemente, redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento. Na ocorrência de resgate antecipado dos CRI, o horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI será reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Média

#### Risco relacionado à dependência de deliberação em assembleia de investidores para decretação do resgate antecipado

Alguns dos eventos de Recompra Compulsória são hipóteses não automáticas de resgate, de forma que a não decretação da Recompra Compulsória do Crédito Imobiliário e, conseqüentemente, do resgate antecipado dos CRI dependerão de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, a capacidade das Devedoras, das Cedentes Delta e da Fiadora em cumprirem suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação pode sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Baixa

#### Os Recebíveis Imobiliários estão sujeitos a hipóteses de Recompra Compulsória e por consequência os CRI estão sujeitos a hipóteses de resgate antecipado

O Contrato de Cessão estabelece hipóteses que ensejam a Recompra Compulsória (Recompra Compulsória Deliberada e Recompra Compulsória Automática), Recompra Parcial Obrigatória e Recompra Facultativa das obrigações das Devedoras e/ou das Cedentes Delta com relação aos Créditos Imobiliários. Não há garantias de que as Devedoras e/ou as Cedentes Delta disporão de

recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória e/ou de Recompra Parcial Obrigatória e/ou Recompra Facultativa e de suas obrigações, o que poderá afetar a capacidade de as Devedoras e/ou as Cedentes Delta de pagarem à Emissora os valores que lhes forem devidos nos termos do Contrato de Cessão e consequentemente para que a Emissora possa arcar com o pagamento dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, o resgate antecipado dos CRI e/ou a amortização antecipada dos CRI poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades das Devedoras, Cedentes Delta e/ou da Fiadora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento nos CRI, de modo que os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Além disso, na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários que, consequentemente, enseje o resgate antecipado dos CRI e/ou a amortização antecipada dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento. Na ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou amortização antecipada dos CRI em decorrência de Recompra Compulsória dos Recebíveis Imobiliários, o horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI será reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

#### Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro das CCI é composto pelos Créditos Imobiliários. Falhas na constituição ou formalização dos Contratos Imobiliários Lastro, do Contrato de Cessão ou da Escritura de Emissão de CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessário, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

#### Risco de Adoção do IPCA para cálculo da Remuneração dos CRI

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, os Titulares dos CRI definirão, de comum acordo com a Emissora e com as Cedentes, mediante realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado para atualização monetária dos CRI. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora, os Titulares dos CRI e as Cedentes Delta ou caso não seja realizada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá resgatar os CRI, com seu consequente cancelamento, o que poderá prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

### **RISCOS RELACIONADOS À OPERAÇÃO**

#### Risco de não cumprimento de condições precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que deverão ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso as condições precedentes não sejam cumpridas e os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, prejudicando o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Alta

#### Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia fluante 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 as situações econômico-financeiras das

Cedentes Delta e/ou das Devedoras, como aqueles descritos nesta seção, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

#### Risco relacionado à possibilidade de dação em pagamento

Os Créditos Imobiliários constituirão patrimônio separado da Securitizadora, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora, assim como a insolvência da Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Securitizadora é uma companhia Securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelos Devedores, os Devedores não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Especial venha a deliberar sobre tal liquidação ou nos termos previstos no presente Termo de Securitização.

A Assembleia Especial deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma nova companhia Securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à transferência do Patrimônio Separado para outra companhia Securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Investidores dos CRI, conforme seja definido na Assembleia Especial. Caso os Investidores dos CRI optem pela liquidação do Patrimônio Separado, este poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Investidores dos CRI.

A dação em pagamento ocorrerá sem direito de regresso contra a Emissora, no limite e na proporção dos seus créditos, dos Créditos Imobiliários não realizados nos respectivos vencimentos, mesmo que a Emissora já tenha iniciado o processo de cobrança destes valores. Constitui forma de resgate antecipado dos CRI, o que poderá impactar negativamente a expectativa de retorno inicialmente esperado pelos Titulares de CRI.

Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) poderá não ocorrer a quitação integral dos valores devidos; (ii) 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 (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 apenas quando de seu vencimento programado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Alta

#### Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Lei nº 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. O capital social da Emissora é de R\$ 237.677,00 (duzentos e trinta e sete mil e seiscentos e setenta e sete reais) que corresponde a pouco menos de 0,11884% (onze mil oitocentos e oitenta e quatro centésimos de milésimos por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, o que prejudicará a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

#### Validade da cessão de Créditos Imobiliários

A perfeita vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI depende da validade e eficácia da cessão dos Créditos Imobiliários, o que requer o registro do respectivo instrumento de cessão dos Créditos



Imobiliários no cartório competente, bem como da notificação dos seus devedores, declarando, por escrito, ciente da cessão realizada nos termos do artigo 290 do Código Civil. A cessão de Créditos Imobiliários pode ser invalidada ou tornada ineficaz em face da Cedentes, com impacto negativo sobre o Patrimônio Separado, se realizada em: (i) fraude contra credores, se no momento da cessão, as Cedentes Delta estiverem insolventes ou se, com a cessão, passem ao estado de insolvência; (ii) fraude de execução, caso (a) quando da cessão, as Cedentes Delta forem sujeitos passivos de demanda judicial capaz de reduzi-las à insolvência; ou (b) sobre os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora pender demanda judicial fundada em direito real; e (iii) fraude à execução fiscal, as Cedentes, quando da cessão de Créditos Imobiliários, forem sujeitos passivos por débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, e não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal. Caso a cessão de Créditos Imobiliários seja invalidada ou tornada ineficaz em face das Cedentes, a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI será prejudicada e os Titulares dos CRI serão afetados negativamente. Nesse sentido, há previsão de Evento de Recompra Compulsória Automática caso o Contrato de Cessão seja, total ou parcialmente, (a) objeto de questionamento judicial pelas Cedentes e/ou pela Fiadora e/ou qualquer sociedade integrante do seu Grupo Econômico; ou (b) declarado inválido, nulo ou inexecutável, por qualquer instância ou tribunal. Uma vez configurado Evento de Recompra Compulsória Automática, obrigatoriamente ocorrerá o resgate dos CRI, contrariando as expectativas de retorno no investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

#### Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, o Agente de Liquidação (conforme definido abaixo) e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia de Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Média

#### Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar a recuperação dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, o que prejudicará a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares 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, o que afetará negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Média

#### Risco de pagamento das despesas pelas Cedentes Delta

Nos termos do Termo de Securitização, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pelas Cedentes. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso as Cedentes Delta não realizem o pagamento das despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI, pois terão que arcar com despesas extraordinárias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa/ Relevância Baixa

O relacionamento entre a Emissora, as Cedentes, as Devedoras e sociedades integrantes do conglomerado econômico dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, das Cedentes Delta e/ou das Devedoras, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios com a Emissora e com as Cedentes e/ou as Devedoras. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, as Cedentes Delta, as Devedoras e os Coordenadores e sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses, o que poderá prejudicar a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI e, portanto, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Baixa

O Agente Fiduciário poderá atuar como agente fiduciário de outras emissões da Emissora, das Devedoras, das Cedentes Delta ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora

O Agente Fiduciário poderá atuar como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários da Emissora, das Devedoras ou das Cedentes Delta ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora e/ou das Devedoras e/ou das Cedentes. Na hipótese de ocorrência de inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora e/ou das Cedentes Delta e/ou das Devedoras no âmbito da Emissão ou da outra emissão, o Agente Fiduciário eventualmente, por fatos supervenientes, poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os investidores de outra emissão, o que poderá prejudicar a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI e, portanto, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Relevância Baixa

Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização, o que poderá causar um impacto aos Titulares de CRI

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Média

A Oferta não é adequada para certos Investidores

A Oferta não é adequada para Investidores Qualificados 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 corporativo das Devedoras e do seu setor de atuação (energia).

Os Investidores Qualificados 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, as Cedentes, as Devedoras, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores qualificados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

A modificação das práticas contábeis utilizadas para cálculo dos Índices Financeiros estabelecidos no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização pode afetar a percepção de risco dos investidores negativamente e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Emissora, das Cedentes Delta e/ou das Devedoras no mercado secundário

Os Índices Financeiros estabelecidos no Contrato de Cessão serão calculados em conformidade com as práticas contábeis vigentes quando da publicação das informações financeiras aplicáveis, pelas Cedentes Delta e acompanhados (resultado final) pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, conforme disposto no Contrato de Cessão. Caso haja modificação de tais práticas contábeis, pode haver divergência entre a forma como os Índices Financeiros serão efetivamente calculados e a forma como os Índices Financeiros serão calculados no futuro, no caso de o cálculo ser feito de acordo com as práticas contábeis não modificadas, o que poderá afetar negativamente a percepção de risco dos

investidores. Adicionalmente, essa prática pode gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Emissora, das Cedentes Delta e das Devedoras no mercado secundário, incluindo, mas sem limitação, o preço dos CRI da presente Emissão, prejudicando o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

Riscos associados aos prestadores de serviços podem afetar negativamente a capacidade de pagamento da Emissora e/ou das Cedentes Delta

A Emissora e as Cedentes Delta contratam prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, escrituração, liquidação, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora e/ou pelas Cedentes, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora e/ou as Cedentes Delta deverão atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e/ou a Cedentes Delta e os Titulares dos CRI, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos dos artigos 20 e 22 do Código de Ofertas Públicas.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades das Cedentes Delta, das Devedoras, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades das Cedentes Delta, das Devedoras e da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

**RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA**

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora depende da regularidade do pagamento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI para pagar o saldo devedor dos CRI, de modo que poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, o que resultará no pagamento em atraso dos valores a que os Titulares dos CRI fazem jus, nos termos previstos no Termo de Securitização, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Caso a Emissora passe por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, os valores a que os Titulares dos CRI fazem jus poderão ser pagos em atraso, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Relevância Alta

Risco de auditoria legal com escopo limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritórios especializados e terá escopo limitado às Cedentes, à Fiadora. A auditoria legal está sendo realizada com base nos documentos por eles disponibilizados, visando, conforme aplicável, a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes das Cedentes, da Fiadora e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários da Cedentes, da Fiadora e da Emissora necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar os



principais contratos financeiros das Cedentes Delta e da Fiadora para mapear a eventual necessidade de autorização prévia dos credores dos contratos previamente constituídos; e (iv) analisar as principais certidões expedidas em nome das Cedentes Delta e da Fiadora.

A despeito de a auditoria legal ter sido realizada, nem todos os documentos necessários para a completa análise das Cedentes Delta e da Fiadora, foram apresentados. Além disso, alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI. A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão: (a) não revelar potenciais contingências da Cedentes, Fiadora, Emissora ou mesmo o impacto das contingências existentes sobre a Cedentes Delta e da Fiadora; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados às Cedentes Deltas, à Fiadora e à constituição das Garantias. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes de tomar uma decisão de investimento.

Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes às Cedentes, à Fiadora e à Emissora que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Relevância Alta

#### Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no País ou fundos de investimento imobiliário titulares dos CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos investidores, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Alta

#### É possível que decisões judiciais futuras prejudiquem a estrutura da Emissão e/ou a constituição e manutenção das Garantias

Decisões judiciais futuras podem ser contrárias ao disposto nos documentos da Oferta. Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI foi realizada com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas, podem afetar adversamente a estrutura da Emissão e/ou a constituição e manutenção das Garantias prestado, podendo gerar perda do capital investido pelos Titulares dos CRI e, portanto, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Alta

#### Riscos Relacionados aos Imóveis nos quais serão implementadas às Centrais

Caso existam processos judiciais e/ou administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Imóveis nos quais as Centrais serão implementadas sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis, as decisões contrárias podem afetar adversamente os direitos dos proprietários ou antecessores sobre o Imóveis e/ou a implementação das Centrais, o que pode impactar a capacidade de pagamento das Devedoras dos Recebíveis Imobiliários, conforme o caso, e, consequentemente, o direito dos Titulares dos CRI de receberem a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos, caso as Devedoras não sejam capazes de honrar com as obrigações assumidas nos Contratos Imobiliários Lastro, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Alta

#### Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Emissora, incluindo aquelas constantes do Formulário de Referência da Emissora, não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escritura de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora, divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Relevância Alta

### Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade poderá importar a insolvência da Emissora, o que poderá ter um impacto negativo em sua capacidade de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

### Ausência 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 das Cedentes Delta e das Devedoras de honrarem 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, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

### Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias Especiais, as matérias submetidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especiais, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores de maioria, determinada nos termos do Termo de Securitização, dos Titulares dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especiais, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Relevância Média

### Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelas Devedoras. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e o pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Média

### Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora, o que pode impactar negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora, o que também pode impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

Não foi verificada a consistência de algumas das informações financeiras constantes neste Prospecto Preliminar e algumas das informações financeiras constantes neste Prospecto Preliminar podem não ser consistentes com as respectivas demonstrações financeiras auditadas e/ou informações contábeis intermediárias revisadas por Auditores Independentes:

Não foi verificada a consistência das informações financeiras referentes à Emissora e, em relação à Fiadora, das informações financeiras dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, podendo, tais informações, não ser consistentes com as respectivas demonstrações financeiras auditadas e/ou informações contábeis intermediárias revisadas. Consequentemente, as informações financeiras da Emissora, bem como as informações financeiras da Fiadora para os exercícios em referência, constantes do Prospecto Preliminar, cuja consistência não foi verificada, podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

#### Risco estrutural

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 stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

#### Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições à negociação

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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 decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

Ainda, os CRI serão distribuídos publicamente para os Investidores Qualificados. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea “A”, da Resolução CVM 160. Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral nos termos do Artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

#### Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador para crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando, a deficiências na análise de risco das Cedentes Delta e/ou Devedoras, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Cedentes Delta e/ou Devedoras e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelas Cedentes Delta e/ou Devedoras. Portanto, a inadimplência das Cedentes Delta e/ou Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários aos quais os CRI estão vinculados, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

#### Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis

Os CRI não asseguram, aos seus titulares, qualquer direito sobre os imóveis relacionados à Emissão.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelas Devedoras, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Emissora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa



## Demais riscos

### Risco sobre a administração dos Créditos Imobiliários

As Cedentes Delta são responsáveis pela administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Contrato de Cessão. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("**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, conforme o caso, o resgate antecipado obrigatório dos CRI. Nesse caso, caso haja falhas na administração dos Créditos Imobiliários pelas Cedentes, poderá 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 os retornos almejados no investimento nos CRI poderá ser afetada negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Alta

### Risco de Erro do Agente Administrativo

O Agente Administrativo é responsável pela realização dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários à Conta Centralizadora. Caso ocorra algum equívoco pelo Agente Administrativo e tal transferência seja realizada em conta diversa, a Emissora poderá não receber os pagamentos pontualmente, o que pode afetar adversamente o Patrimônio Separado, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Média

### Risco de Formalização Inadequada dos Documentos Representativos de Crédito

As Cedentes Delta serão responsáveis pela existência, certeza, liquidez, exigibilidade, conteúdo, exatidão, veracidade, legitimidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários. Há o risco de que os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora tenham referida documentação irregular, decorrentes da eventual formalização inadequada dos documentos representativos de crédito e documentos adicionais, o que poderá trazer prejuízo ao pleno exercício pela Emissora das prerrogativas decorrentes da titularidade dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

### Risco de Falha na Manutenção das Centrais

A performance das Centrais depende de sua manutenção, que é realizada por terceiros contratados pelas Cedentes Delta. É possível que ocorra falha nas medidas corretivas necessárias para remediar o funcionamento deficiente de equipamentos e componentes das Centrais, o que poderá implicar o não pagamento dos aluguéis atinentes aos Contratos Imobiliários Lastro pelas Devedoras em razão da falha de serviço, o que impactará os rendimentos do CRI e, por consequência, afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Relevância Baixa

## 5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma 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; e b) os 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

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

#	Eventos	Data <sup>(1)(2)</sup>
1	Protocolo na CVM do pedido de registro em rito automático da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.	16 de abril de 2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização deste Prospecto Preliminar e da lâmina aos investidores do Público-Alvo da Oferta.	16 de abril de 2024
3	Início das apresentações de <i>Roadshow</i> .	17 de abril de 2024
4	Divulgação de Comunicado ao Mercado Disponibilização de Novo Prospecto Preliminar	22 de abril de 2024
5	Início do Período de Reserva	23 de abril de 2024
6	Encerramento das apresentações de <i>Roadshow</i> Encerramento do Período de Reserva	07 de maio de 2024
7	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	08 de maio de 2024
8	Divulgação do Comunicado ao Mercado informando o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	08 de maio de 2024
9	Registro da Oferta pela CVM	09 de maio de 2024
10	Divulgação do Anúncio de Início. Início da Oferta. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	09 de maio de 2024
11	Procedimento de Alocação. Data de Liquidação Financeira.	10 de maio de 2024
12	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.	11 de novembro de 2024

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta foram ou serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e dos Coordenadores, nos termos previstos neste Prospecto.

(2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, das Cedentes e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para 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, veja as seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta" na página 39 deste Prospecto Preliminar.

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

---

### **6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)**

Não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.

### **6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário**

Não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, 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 valores mobiliários

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá a partir da data de liquidação da Oferta. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea “A”, da Resolução CVM 160. Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral nos termos do Artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

Adicionalmente, os Investidores devem estar cientes de que o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

### 7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, 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 CORPORATIVO DAS DEVEDORAS, DA FIADORA E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO.**

### 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 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 fundamentem, é cabível (i) a modificação da Oferta sem a necessidade de aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (SRE), nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160; ou (ii) a revogação da Oferta, mediante pleito justificado de revogação da Oferta a ser previamente submetido à CVM, caso a alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, inciso III, 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.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) as entidades participantes do consórcio de distribuição deverão se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento de 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 comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que informem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o Investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido preço de integralização dos CRI será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista nos documentos da Oferta, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (SRE) pode suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta caso (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (ii) 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 (iii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

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 (SRE) deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

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, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, eventual decisão de desistir da Oferta.

Têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos documentos da Oferta: (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto no Contrato de Distribuição e na Resolução CVM 160.



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja

A Oferta a Mercado é irrevogável e irretratável, sendo certo que, na hipótese de não verificação de qualquer das Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que correspondam a um interesse legítimo da Emissora e/ou das Cedentes e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, das Cedentes e/ou de pessoas a eles vinculadas, o Contrato de Distribuição poderá ser rescindido pelos Coordenadores, com o consequente cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 58 e do §4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

Na hipótese de: (i) não verificação de qualquer das Condições Precedentes e/ou (ii) ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos das Cláusulas 12 e 13 do Contrato de Distribuição, em todo caso que não estejam cobertas pela Cláusula 4.6.2 do Contrato de Distribuição, poderá ser observado o quanto previsto no §5º do art. 70 da Resolução CVM 160.

**Com exceção das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo) estabelecidas no Contrato de Distribuição, conforme descritas na seção “14.1”, na página 97 deste Prospecto Preliminar, assim como as regras relacionadas ao procedimento de distribuição da Oferta, descritas no item 8.4 (Regime de Distribuição - Procedimento de Distribuição) a conclusão da Oferta não está submetida a quaisquer condições.**

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora com registro perante a CVM, destinada a Investidores mediante a utilização deste Prospecto Preliminar e Lâmina no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160.

Ainda, a Oferta somente terá início após observadas cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.

### 8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

O público-alvo da Oferta é composto exclusivamente por Investidores Qualificados, conforme definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30, conforme detalhado adiante.

### 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

**Aprovação Societária da Emissora:** A Emissão, a Oferta dos CRI e a celebração dos Documentos da Operação, em que a Emissora comparece como parte ou interveniente, foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável e pela Ata de Reunião da Diretoria, realizada em 1º de fevereiro de 2023, que autorizou a emissão de certificados de recebíveis imobiliários até o limite de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) na Data de Emissão pela Emissora, arquivada na JUCESP sob o nº 0.331.529/23-3, em 14 de fevereiro de 2023, sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

**Aprovações das Cedentes:** A Cessão dos Recebíveis Imobiliários, a celebração do Contrato de Cessão, bem como a sua vinculação dos Créditos Imobiliários à Operação de Securitização e a outorga das Garantias pelas Cedentes Delta, conforme aplicável, são realizadas com base nas reuniões de sócios das Cedentes realizadas em 8 de abril de 2024, cujas atas serão devidamente arquivadas na junta comercial competente.

**Aprovação da Fiadora:** A constituição das Garantias que a Fiadora é parte, incluindo a outorga da Fiança, em garantia dos Créditos Imobiliários, bem como a celebração do Contrato de Cessão são realizadas com base na reunião de sócios da Fiadora realizada em 8 de abril de 2024, cuja ata será devidamente arquivada na junta comercial competente.

**Aprovação da Administradora:** A constituição das Garantias das quais a **SL ADMINISTRADORA PATRIMONIAL S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.327 - 7º andar, sala 72-8, Edifício International Plaza II, CEP 04543-011, inscrita no Cadastro Nacional Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 47.425.377/0001-56 (“Administradora”) é parte, incluindo a outorga da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia dos Créditos Imobiliários, bem



como a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária são realizadas com base nos incisos “h” e “i” do artigo 9º de seu estatuto social datado de 7 de dezembro de 2022, devidamente registrado na JUCESP em 13 de dezembro de 2022 sob o nº 689.069/22-4.

#### 8.4 Regime de Distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 e contarão com garantia firme de colocação para os CRI sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão (isto é, sem considerar os CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, os quais, se emitidos, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação) inicialmente ofertados prestada pelos Coordenadores, CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, observado que (i) o público-alvo da Oferta é composto exclusivamente pelos Investidores; (ii) será intermediada pelos Coordenadores, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição; (iii) a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação; e (iv) está sujeita ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26, VIII (b) da Resolução CVM 160.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160, caso a Garantia Firme de colocação venha a ser exercida pelos Coordenadores, no montante estipulado no Contrato de Distribuição, os CRI adquiridos poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21 por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição portanto à sua negociação, sendo certo que a revenda deverá ocorrer após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A revenda dos CRI deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável.

Tendo em vista o rito e o público-alvo adotado (i) a Oferta contará com a apresentação de Prospectos e Lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 e conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM 160 para sua realização, sendo certo que a CVM não realizará a análise prévia de tais documentos e dos demais documentos da Oferta nem de seus termos e condições; e (ii) devem ser observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e no Termo de Securitização.

Não será permitida a distribuição parcial dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI da Opção de Lote Adicional).

A quantidade de CRI inicialmente ofertados objeto da Oferta poderá ser aumentada, após consulta e concordância prévia das Cedentes, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160 (“**Opção de Lote Adicional**”), sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores interessados em subscrever os CRI no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária para todos os CRI subscritos e integralizados em uma mesma data.

Para fins de atender o artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Securitizadora emitirá declaração conforme descrito no **Anexo III** do Termo de Securitização.

Os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, a ser elaborado nos termos do artigo 57, §1º, da Resolução CVM 160 (“**Aviso ao Mercado**”), e deste Prospecto Preliminar, a ser elaborado nos termos do artigo 17 e do Anexo E da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação (“**Oferta a Mercado**”). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, os Coordenadores deverão encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM (“**SRE**”) e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

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) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”) e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação (“**Procedimento de Alocação**”). Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores deverão 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 do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos (“**Período de Distribuição**”).

A Oferta a Mercado terá início anteriormente à concessão do registro da Oferta perante a CVM, mediante a publicação do Aviso ao Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta a Mercado só poderá ser realizada a partir da divulgação do Aviso ao Mercado na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM, nas quais devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, conforme aplicáveis, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (“**Meios de Divulgação**”).

A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos previstos no Contrato de Distribuição. Para informações adicionais, vide a seção 14.1 deste Prospecto.

Após o início da Oferta a Mercado, é permitido às Cedentes Delta, à Fiadora, à Emissora e aos Coordenadores darem ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, 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.

Este Prospecto Preliminar deverá ser disponibilizado nos Meios de Divulgação até o 5º (quinto) Dia Útil anterior ao início do Período de Reserva (conforme definido abaixo).

Os materiais publicitários eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160.

Os documentos de suporte a apresentações oferecidas a Investidores devem ser divulgados nos Meios de Divulgação em até 1 (um) dia após a sua utilização, nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 160.

#### Plano de Distribuição

A Oferta será conduzida pelos Coordenadores conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto neste Prospecto e no Contrato de Distribuição (“**Plano de Distribuição**”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores:

- (i) observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores, e os Participantes Especiais, conforme definidos abaixo (“**Instituições Participantes**”) realizarão a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo;
- (ii) as Instituições Participantes da Oferta deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta;
- (iii) os Coordenadores devem garantir **(a)** o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive dos Prospectos e da lâmina da Oferta para leitura obrigatória; e **(b)** que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelos Coordenadores para tal fim; e
- (iv) a Emissora, após consulta e concordância prévia das Cedentes, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Opção de Lote Adicional**”), sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one on ones*) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”), conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Emissora.

Após o início da Oferta a Mercado, é permitido às Cedentes Delta, à Emissora, às Instituições Participantes da Oferta e às pessoas contratadas que com estes esteja trabalhando ou assessorando de qualquer forma dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto

Preliminar, 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.

#### Público-Alvo da Oferta

O público-alvo da Oferta é composto exclusivamente por **(i)** investidores que se enquadrem nas hipóteses previstas nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (**“Resolução CVM 30”** e **“Investidores Profissionais”**, respectivamente); e **(ii)** investidores que se enquadrem nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 (**“Investidores Qualificados”** e, em conjunto com os Investidores Profissionais, os **“Investidores”**). Caso os Investidores subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, serão considerados os futuros titulares dos CRI e denominados, para fins da Emissão e dos CRI os **“Titulares dos CRI”**).

#### Pessoas Vinculadas

Observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo) na Oferta, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação dos respectivos documentos de aceitação, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelos Coordenadores, cada Investidor Qualificado deverá informar nos respectivos documentos de aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Para fins da Oferta e nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor, **“Pessoas Vinculadas”** são **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, das Cedentes Delta e da Fiadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; **(b)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do intermediário que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(c)** assessores de investimentos que prestem serviços ao intermediário; **(d)** demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(e)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do intermediário; **(f)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; **(g)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e”; e **(h)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou de sua Ordem de Investimento pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em seu Pedido de Reserva ou em sua Ordem de Investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os documentos de aceitação formalizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado o disposto nos parágrafos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar eventuais CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), não haverá limite máximo de participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Observado que o direito de subscrever e a quantidade máxima de CRI a ser subscrita estarão divulgados nos documentos da Oferta, a vedação de colocação disposta no artigo 56 da Resolução CVM 160 não se aplica (a) às instituições financeiras que eventualmente venham a ser contratadas como formadores de mercado no âmbito da Oferta; (b) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja verificada; e (c) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda



remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado que, neste caso, a colocação das CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

**OS INVESTIDORES QUALIFICADOS DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUALIFICADOS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DE REMUNERAÇÃO DOS CRI E QUE O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUALIFICADOS QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO.**

#### Pedidos de Reserva

Após o início da Oferta a Mercado, e até a data estipulada no Prospecto Preliminar (**“Período de Reserva”**), os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI deverão enviar pedido de reserva para subscrição dos CRI (**“Pedido de Reserva”**) aos Coordenadores e, na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento (**“Ordem de Investimento”**) aos Coordenadores, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI a ser adquirida em diferentes níveis de taxas de Remuneração, observada a taxa máxima aplicável a cada série.

O Período de Reserva será devidamente divulgado no Aviso ao Mercado, no Prospecto Preliminar e na Lâmina e somente será admitido o recebimento de reservas para subscrição dos CRI após o início da Oferta a Mercado.

Os Investidores deverão indicar no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento, conforme o caso **(i)** taxas mínimas para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não sejam superiores à taxa máxima da respectiva Série, como condição para sua aceitação à Oferta, e **(ii)** a quantidade de CRI que desejam subscrever, sob pena de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento.

Os Investidores deverão declarar-se cientes e de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* no respectivo Pedido de Reserva ou na respectiva Ordem de Investimento, conforme o caso.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI seja inferior à taxa mínima apontada no Pedido de Reserva ou na Ordem de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou a respectiva Ordem de investimento, conforme o caso, será cancelado pelos Coordenadores.

Nos termos da “Aceitação da Oferta” e do disposto abaixo, a Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva constituem ato de aceitação, pelos Investidores da Oferta, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160 ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta.

O Pedido de Reserva e a Ordem de Investimento deverá **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Coordenadores poderão convidar Participantes Especiais (conforme definidos abaixo) para fins exclusivos de recebimento de Pedidos de Reserva junto a Investidores Qualificados. Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada aos Coordenadores.

Os Pedidos de Reserva ou as Ordens de Investimento assinadas, conforme aplicável, devem ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

As Instituições Participantes da Oferta recomendarão aos Investidores que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva e na Ordem de Investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido), especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre

os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como a Lâmina e os formulários de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar, por referência; **(ii)** verifiquem com a Instituição Participante da Oferta, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e **(ii)** entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou sua Ordem de Investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação do Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou da Ordem de Investimento e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

#### Critério de Rateio

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva e das Ordens de Investimento recebidos pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, já considerando Opção de Lote Adicional, caso aplicável, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidos os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração superiores até atingir a taxa de Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as Ordens de Investimento admitidos que indicaram as taxas de Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado no respectivo Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

#### 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 da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”) e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores deverão 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 do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

#### Aceitação da Oferta

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, conforme aplicável, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que o Pedido de Reserva, preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160. No caso dos Investidores Profissionais não será utilizado documento de aceitação da oferta.

#### Prazo Máximo de Colocação

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

#### Encerramento da Oferta

Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação.

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

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, e do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI em diferentes níveis de taxa de juros, de forma a definir, de comum acordo com a Emissora e as Cedentes: (i) o Valor Total da Emissão, após a definição de eventual exercício, no todo ou em parte, da Opção de Lote Adicional; (ii) a quantidade de CRI, após a definição de eventual exercício, no todo ou em parte, da Opção de Lote Adicional, a ser alocada em cada uma das séries da Emissão, inclusive, neste sentido, a existência de cada uma das séries; e (iii) as taxas finais a serem utilizadas para apuração da Remuneração de cada uma das séries dos CRI ("**Procedimento de Bookbuilding**"). Nos termos do artigo 61, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, os Critérios Objetivos que presidirão o Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação da sobretaxa de Remuneração serão os seguintes: constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Emissora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criem condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado em 8 de maio de 2024 nos termos do artigo 61, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, através do Comunicado ao Mercado Referente ao Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, anteriormente à Primeira Data de Integralização dos CRI e sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, de realização de Assembleia de Titulares dos CRI ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI.

## 8.6 Formador de mercado

Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e às Cedentes a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Não obstante a recomendação dos Coordenadores, não foi contratado

## 8.7 Fundo de liquidez e estabilização, se houver

O presente item não é aplicável à Oferta.

## 8.8 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados por investidores que, nos termos da Resolução CVM 30, sejam considerados Investidores Qualificados. Cada Investidor Qualificado da Oferta deverá subscrever o montante mínimo de 1 (um) CRI, correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, totalizado um montante mínimo de investimento por investidor de R\$1.000,00 (mil reais).



## 9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

### 9.1 Possibilidade de os direitos creditórios cedidos 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 dos valores mobiliários ofertados

#### Regularizações

A propósito do Evento de Recompra Compulsória Automática descrito no item 10.8- *Eventos de Recompra Compulsória Automática*, item (xviii) abaixo, a SPE Getulândia, a SPE Tatauba e a SPE Gama, se obrigam a promover junto às proprietárias e/ou possuidoras originárias do Imóvel Getulândia, Imóvel Tatauba e Imóvel Gama, respectivamente, a obter a regularização dos Imóveis junto aos órgãos competentes ("**Regularizações**"), no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de celebração do Contrato de Cessão, prorrogáveis por períodos sucessivos de 12 (doze) meses] observado o limite de 4 (quatro) anos, desde que comprovada periodicamente a respectiva diligência nos termos da alínea (d) abaixo. Para promoção das Regularizações deverão ser adotados, sem limitação, os seguintes atos:

(a) para o imóvel Getulândia: apresentação da matrícula atualizada do imóvel comprovando a consolidação da propriedade do imóvel em nome do Leopoldo Heitor de Andrade Mendes Júnior, de CPF nº 100.814.797-07;

(b) para o imóvel Tatauba: apresentação da matrícula do imóvel atualizada, conforme formal de partilha do espólio da falecida Anna Maria Bondioli Giovanelli e consolidação da propriedade do imóvel em nome dos herdeiros que celebraram o contrato de locação junto à Delta Energia 27 Participações Ltda;

(c) para o Imóvel de Gama: comprovação da anuência da entidade concedente com as disposições de transferência de posse da área destinada ao desenvolvimento da Central pela SPE Gama inseridas no Contrato de Parceria Rural celebrado entre os concessionários e a SPE Gama; e

(d) Para fins da prorrogação de prazo prevista acima, as Cedentes Garantidoras deverão demonstrar a sua diligência no âmbito das Regularizações por meio da apresentação, semestral, à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, de relatórios de acompanhamento, correspondências trocadas entre a SPE Getulândia, a SPE Gama e a SPE Tatauba e os respectivos possuidores dos imóveis, protocolos junto aos órgãos competentes, dentre outros, ao final de cada período referido neste item, demonstrando que a SPE Gama, a SPE Getulândia e a SPE Tatauba estão envidando os melhores esforços e agindo diligentemente junto aos órgãos competentes para realizar as Regularizações, bem como que eventual morosidade não decorre de omissão em atender às solicitações dos referidos órgãos e/ou na realização de outras diligências necessárias para a conclusão do processo de Regularizações.

Caso as obrigações relativas às Regularizações (conforme abaixo definida) previstas na não sejam observadas e/ou não seja possível a efetivação de quaisquer das Regularizações, as respectivas Cedentes Garantidoras serão excluídas da estrutura de garantia do lastro por meio de uma recompra parcial obrigatória, com uma consequente Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

Ademais, observado o estabelecido no Contrato de Cessão e conforme descritas na seção 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, na página 61 deste Prospecto Preliminar, na ocorrência de qualquer das hipóteses de Recompra Compulsória decorrente de Evento de Recompra Compulsória Automática ou devidamente aprovada conforme procedimentos relacionados ao Evento de Recompra Compulsória Deliberada, Recompra Facultativa, Evento de Multa Indenizatória e/ou Recompra Parcial Obrigatória, as Cedentes ficarão obrigadas a recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários e a Securitizadora realizará o resgate ou amortização dos CRI correspondentes a referidos Créditos Imobiliários.

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

#### **Regime Fiduciário**

Na forma do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430/22, conforme aplicável e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora instituirá, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário dos CRI sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI.

O Regime Fiduciário, instituídos pela Emissora por meio do Termo de Securitização, serão registrados na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 26, parágrafo primeiro, da Lei 14.430/22.

O Patrimônio Separado é único e indivisível, composto pelos respectivos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430/22, conforme aplicável.

### Obrigações do Patrimônio Separado

Na forma da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430/22, conforme aplicável, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

### Manutenção do Patrimônio Separado

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

### Cessão Fiduciária de Contas, Alienação Fiduciária de Equipamentos e Alienação Fiduciária de Quotas

As Cedentes Garantidoras, tais como descritas abaixo, assim como as Cedentes, atuam no segmento de soluções energéticas renováveis e sustentáveis, dentre outras atividades, por meio do desenvolvimento e utilização de sistemas de geração de energia solar fotovoltaica conectados na rede de distribuidoras de energia elétrica, e irão implementar sistemas de geração distribuída de Energia nos Imóveis, nos moldes abaixo descritos:

**DELTA ENERGIA 28 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4100, 7º Andar, Sala 46, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 53.348.848/0001-72, neste ato representada na forma do seu contrato social ("**SPE Gama**") é possuidora de parte da área do imóvel da Matrícula nº 550 do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal ("**Imóvel Gama**"), conforme "Termo de Cessão do Contrato de Parceria Rural nos termos do Decreto 43154 datado de 29 de março de 2022, celebrado em 09 de janeiro de 2024 ("**Instrumento Base Gama**").

**DELTA ENERGIA 26 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4100, 7º Andar, Sala 44, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 52.866.473/0001-70, neste ato representada na forma do seu contrato social ("**SPE Franca**"), é possuidora do imóvel da Matrícula nº 113.612, 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca - SP ("**Imóvel Franca**"), conforme "1º Aditivo ao Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direito de Superfície com Outorga de Posse e Outras Avenças que altera o modelo de instrumento jurídico pra Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel" celebrado em 06/12/2023 ("**Instrumento Base Gama**").

**DELTA ENERGIA USFV JACAREI SPE LTDA.**, com sede na cidade de Jacareí, Estado de São Paulo, na Rodovia Nilo Máximo, nº 3951, Jardim Colônia, CEP 12315-010, inscrita no CNPJ sob o nº 52.866.525/0001-08, neste ato representada na forma do seu contrato social ("**SPE Jacareí**"), é possuidora do imóvel da Matrícula nº 71.113 no Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí, no Estado de São Paulo ("**Imóvel Jacareí**"), conforme "Termo de Cessão ao Contrato de Locação de Imóvel para Fins Não residenciais" celebrado em 22/11/2023 ("**Instrumento Base Jacareí**").

**DELTA ENERGIA USFV QUATIS SPE LTDA.**, com sede na cidade de Barra Mansa, Estado do Rio de Janeiro, estrada Quatis/Amparo, Km 55, nº 872, CEP 27.322-040, Zona Rural Quinto Distrito, inscrita no CNPJ sob o nº 47.825.681/0001-90, neste ato representada na forma do seu contrato social ("**SPE Quatis**"), é possuidora do imóvel da Matrícula nº 2439 Oficial de Registro de Imóveis Rio Claro/RJ ("**Imóvel Quatis**"), conforme "Termo de Cessão ao Contrato de Locação de Imóvel", celebrado em 29/11/2023 ("**Instrumento Base Quatis**").

**DELTA ENERGIA USFV GAVIÃO PEIXOTO SPE LTDA.**, com sede na cidade de Gavião Peixoto, Estado de São Paulo, na Rodovia José Cutrale (Gp-01), S/N, Km 4, 5 Anexo Fazenda SJ do Itaquare, Setor Gleba A, Zona Rural, CEP 14813-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.825.638/0001-25, neste ato representada na forma do seu contrato social ("**SPE Gavião Peixoto**"), é possuidora do imóvel da Matrícula nº 10.206 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Araraquara no Estado de São Paulo ("**Imóvel Gavião Peixoto**"), conforme "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel" celebrado em 13/12/2023 ("**Instrumento Base Gama**").

**DELTA ENERGIA USFV RIO CLARO SPE LTDA.**, com sede na cidade de Rio Claro, Estado do Rio de Janeiro, na estrada Fazenda Santa Lucia, 872 - Gleba 3, Fazenda da Grama Rio Claro, CEP: 27.470-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.825.613/0001-21, neste ato representada na forma do seu contrato social ("**SPE Getulândia**"), é possuidora do imóvel da Matrícula nº 2.966 Ofício de Justiça de Itaperuna Registro Geral ("**Imóvel Getulândia**"), conforme "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel*" celebrado em 03/04/2024 ("**Instrumento Base Gama**").

**DELTA ENERGIA 27 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4100, 7º Andar, Sala 44, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 53.161.692/0001-16, neste ato representada na forma do seu contrato social ("**SPE Tatauba**"), é possuidora do imóvel da Matrícula nº 23519 Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Caçapava no Estado do Rio de Janeiro ("**Imóvel Tatauba**"), conforme "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel*", celebrado em 10/04/2024 ("**Instrumento Base Santo Tatauba**").

**DELTA ENERGIA 31 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4100, 7º Andar, Sala 49, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 54.577.475/0001-74, neste ato representada na forma do seu contrato social ("**SPE Itaperuna**" e em conjunto com a SPE Gama, SPE Franca, SPE Jacareí, SPE Quatis, SPE Gavião Peixoto, SPE Getulândia, SPE Tatauba e SPE Itaperuna denominados como "**Cedentes Garantidoras**" e, em conjunto com as Cedentes, denominadas como "**Cedentes Delta**"), é possuidora do imóvel da Matrícula nº 23519 Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Caçapava no Estado do Rio de Janeiro ("**Imóvel Itaperuna**"), conforme "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel*", celebrado em 10/04/2024. ("**Instrumento Base Itaperuna**").

Por meio de contratos celebrados pelas Cedentes Garantidoras em 8 de abril de 2024 ("**Contratos Imobiliários Fluxo Adicional**"), as Cedentes Garantidoras sublocaram ou locaram, conforme o caso, os respectivos imóveis às Associações. Maiores informações sobre os Contratos Imobiliários Fluxo Adicional, incluindo as respectivas partes, prazo e aluguel, podem ser encontradas no Anexo XII-A do Contrato de Cessão bem como no Contrato de Cessão Fiduciária.

No âmbito dos Documentos da Operação, as Cedentes, em conjunto com as Cedentes Garantidoras, na forma do disposto nos respectivos instrumentos, em garantia ao fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento (i) de todas e quaisquer obrigações pecuniárias devidas pelas Cedentes Delta no âmbito do Contrato de Cessão, incluindo, sem limitação, aquelas relacionadas à Cascata de Pagamentos, o Valor de Recompra decorrente de uma Recompra Compulsória; e/ou Recompra Facultativa, a Multa Indenizatória e/ou o Valor de Recompra Parcial Obrigatória (conforme definições abaixo definido), conforme descrição que consta resumidamente no Anexo II ao Contrato de Cessão; (ii) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pelas Cedentes Delta e/ou pela Fiduciante e nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e (iii) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Fiduciária venha a desembolsar nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias (itens (i) a (iii) acima, em conjunto, "**Obrigações Garantidas**"), outorgam e/ou integram, conforme o caso, as seguintes garantias descritas abaixo:

#### **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas**

A cessão fiduciária, a ser outorgada pela Administradora, da totalidade dos direitos e prerrogativas a ser outorgada pela Administradora, da totalidade dos direitos e prerrogativas sobre a Conta Vinculada e as Contas Débito Automático, nos termos do, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de Contas e Outras Avenças*" ("**Contrato de Cessão Fiduciária**" e, em conjunto com Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas denominados como "**Contratos de Garantia**"), celebrado entre as Cedentes Delta, a Administradora e a Securitizadora, incluindo todos os direitos e prerrogativas, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação à Conta Vinculada e às Contas Débito Automático, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como seus frutos e rendimentos, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados ou a serem depositados em favor das Administradora na Conta Vinculada e nas Contas Débito Automático ("**Direitos Contas Cedidas**", "**Direitos Cedidos**" e "**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**", respectivamente).



Conforme disposto no Contrato de Cessão Fiduciária, a partir da Data de Início Pagamento Créditos Imobiliários, sempre no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente a cada data de pagamento mensal dos CRI (**"Data de Verificação"**), a Securitizadora realizará o cálculo do QMM para o Próximo Ciclo e do Montante de Retenção Imobiliário (conforme abaixo definido) e deverá notificar ao Banco Depositário, com cópia para a Fiadora e para as Cedentes sobre o valor total dos Créditos Imobiliários devido pelas Devedoras com vencimento no dia 10 do mês subsequente, discriminado, ainda, o valor da parcela do QMM, observados os termos do Contrato de Administração da Conta Vinculada (**"Notificação Montante Retenção"**) para que o Banco Depositário faça a retenção de tais valores na Conta Vinculada, de acordo com as seguintes definições:

**"Próximo Ciclo"** = Dias entre a **(i)** Data de Emissão dos CRI (conforme prevista no Termo de Securitização) ou Data de Verificação, conforme o caso, e **(ii)** a próxima data de pagamento mensal do CRI.

**"QMM"** = somatório de **(i)** próxima parcela de amortização programada dos CRI, devida no respectivo mês, acrescido de juros remuneratórios, calculados nos termos do Termo de Securitização (**"PMT"**); **(ii)** recomposição ou ressarcimento (em caso de redução) do Fundo de Despesas (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos); **(iii)** recomposição ou ressarcimento (em caso de redução) do Fundo de Liquidez (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos); e **(iv)** valores eventualmente devidos a título de multas e encargos moratórios nos termos do Termo de Securitização, observado a cascata de pagamentos prevista no Termo de Securitização.

**"Montante de Retenção Imobiliário"** = Valor dos Créditos Imobiliários esperados para o Próximo Ciclo, calculado de acordo com as parcelas de sublocação ou locação, conforme o caso, nos termos dos Contratos Imobiliários Lastro.

Caso, na data de pagamento das obrigações decorrentes dos Contratos Imobiliários Lastro, o Montante de Retenção Imobiliário seja inferior ao QMM, nos termos da Cláusula 3.10, inciso (iv) do Contrato de Cessão, as Cedentes Delta e/ou quaisquer sociedades de seu Grupo Econômico poderão realizar o depósito, na Conta Centralizadora, do montante em reais correspondente à diferença positiva entre a QMM e o Montante de Retenção Imobiliário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da notificação da Securitizadora neste sentido.

Caso, em qualquer data do Próximo Ciclo, o Montante de Retenção Imobiliário seja superior ao QMM, a Securitizadora, desde já, autoriza o Banco Depositário a realizar o Ajuste do Preço de Aquisição, nos termos previstos no Contrato de Cessão.

Caso o Montante de Retenção Imobiliário seja igual ao QMM, nenhuma compensação entre a Securitizadora e as Cedentes será devida.

A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sobre a Conta Vinculada e as Contas Débitos Automáticos, nas quais os recursos decorrentes dos Contratos Imobiliários Fluxo Adicional transitarão será constituída pela Administradora, contando, inicialmente com o fluxo decorrente da totalidade dos Contratos Imobiliários Cedidos. Caso a Opção do Lote Adicional não seja integralmente exercida no âmbito da Oferta, haverá uma redução no número de Cedentes Delta e/ou Centrais atreladas à Operação e, consequentemente, no fluxo de recursos que irá circular mensalmente na Conta Vinculada, com a exclusão das seguintes Centrais, a serem escolhidas a exclusivo critério das Cedentes Delta e da Fiadora: **(1)** SPE Itaperuna; **(2)** SPE Tatauba; e **(3)** SPE Franca. (**"Redução Parcial de Fluxo"**).

Na hipótese de não exercício da Opção de Lote Adicional, permanecerão no Fluxo de Recebíveis Adicionais os recursos oriundos do Contrato Imobiliários Fluxo Adicional celebrados com a SPE Gama, SPE Jacareí, SPE Getulândia, SPE Gavião Peixoto e SPE Quatis.

### Investimentos Permitidos

Após a integralização dos CRI e até o seu efetivo pagamento, toda e qualquer quantia do valor da cessão, que deva permanecer retida na Conta Centralizadora por período superior a 2 (dois) Dias Úteis, poderá ser aplicada, de acordo com instruções das Cedentes, em certificados e/ou recibos de depósito bancário ou outros títulos de crédito privado com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A., observados os termos e condições do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (**"Investimentos Permitidos"**);

### **Alienação Fiduciária de Equipamentos:**

A alienação fiduciária, a ser outorgada pelas Cedentes Delta, de todos os equipamentos, presentes e futuros, titulados ou que venham a ser titulados pelas Cedentes Delta, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças*” celebrado nesta data entre as Cedentes Delta e a Securitizadora (“**Alienação Fiduciária de Equipamentos**” e “**Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos**”, respectivamente);

A Alienação Fiduciária de Equipamentos será constituída, inicialmente sobre os equipamentos de todas as Cedentes Delta. Caso a Opção do Lote Adicional não seja exercida no âmbito da Oferta, haverá uma redução no número de Cedentes Delta e/ou Centrais atreladas à Operação e, consequentemente, uma resolução parcial da Alienação Fiduciária de Equipamentos constituída na data do lançamento da Oferta.

### **Alienação Fiduciária de Quotas:**

A alienação fiduciária das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes Delta, a ser outorgada pela Delta Solar Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 46.628.373/0001-02 (“**Quotista**”), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*” celebrado nesta data entre a Quotista e a Securitizadora, com a interveniência das Cedentes Delta (“**Alienação Fiduciária de Quotas**” e “**Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas**”, respectivamente).

A Alienação Fiduciária de Quotas será constituída, inicialmente sobre 100% (cem por cento) do capital social de todas as Cedentes Delta. Caso a Opção do Lote Adicional não seja exercida no âmbito da Oferta, haverá uma redução no número de Cedentes Delta e/ou Centrais atreladas à Operação e, consequentemente, uma resolução parcial da Alienação Fiduciária de Quotas constituída na data do Lançamento da Oferta.

### **Alienação Fiduciária de Imóvel**

A alienação fiduciária do Imóvel Lagoa Bonita, a ser outorgada pela SPE Lagoa Bonita nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” entre a SPE Lagoa Bonita e a Securitizadora (“**Alienação Fiduciária de Imóvel**” e “**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**”).

Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóvel seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

### **Fiança**

Durante a vigência do Contrato de Cessão, prestará, em caráter irrevogável e irretratável, garantia fidejussória, na condição de solidariamente coobrigada com as Cedentes, por todas as Obrigações Garantidas, se comprometendo na qualidade de principal pagadora e devedora solidária, na forma dos artigos 264 e 818 do Código Civil, anuindo a todos os seus termos e obrigando-se solidariamente por todas as Obrigações Garantidas assumidas pelas Cedentes (a) renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838, 839 e 844, todos do Código Civil, e nos artigos 130, 131 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada; e (c) responsabilizando-se solidariamente por todos os acessórios da dívida, nos termos do artigo 822 do Código Civil.

A Fiadora poderá vir a ser chamada solidariamente para honrar as Obrigações Garantidas, de Recompra Compulsória e pagamento da Multa Indenizatória, em conjunto com as Cedentes ou individualmente, caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação escrita da Securitizadora nesse sentido.

A Fiadora declara-se neste ato, garantidora, e principal pagadora e coobrigada de todos os valores devidos pelas Cedentes no âmbito da presente Emissão, solidariamente responsável com as Cedentes pelas Obrigações Garantidas, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas e firma o Contrato de Cessão declarando conhecer e concordar com todos os seus termos e condições.

Nenhuma exceção pessoal, objeção ou oposição das Cedentes, poderá ser admitida ou invocada pela Fiadora com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora, nos termos previstos no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação.

A Fiadora concorda que não exercerá qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso das Cedentes com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por elas, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

**9.3 Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados**

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 dos CRI.

**9.4 Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos.**

O presente item não é aplicável à Oferta.





## 10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

### 10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total; b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos; c) prazos de vencimento dos créditos; d) períodos de amortização; e) finalidade dos créditos; e f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos.

DEVEDORAS							
RAZÃO SOCIAL: <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE PLANEJAMENTO EM EFICIÊNCIA ENERGÉTICA LUZ DIGITAL</b>							
CNPJ/MF: 48.439.469/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.327, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Sala 72, 7º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.543-011
RAZÃO SOCIAL: <b>ASSOCIAÇÃO DE CONSUMIDORES DE ENERGIA ELÉTRICA EM GERAÇÃO DISTRIBUÍDA</b>							
CNPJ/MF: 49.353.371/0001-46							
ENDEREÇO: Rua Giovanni Boltraffio, nº 211							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.190-050
RAZÃO SOCIAL: <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE GERAÇÃO COMPARTILHADA LUZ SOLAR</b>							
CNPJ/MF: 49.353.623/0001-37							
ENDEREÇO: Avenida Professora Sylla Mattos, nº 535, apartamento 21							
COMPLEMENTO	Apartamento 21 Bloco 39	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.182-010
RAZÃO SOCIAL: <b>ASSOCIAÇÃO DE CONSUMIDORES INTEGRANTES DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA BRASILEIRO</b>							
CNPJ/MF: 50.421.079/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5.000							
COMPLEMENTO	Bloco Iguatemi Un. 1607 T 1	CIDADE	São José do Rio Preto	UF	SP	CEP	15.093-340
RAZÃO SOCIAL: <b>ASSOCIAÇÃO DE CONSUMO COMPARTILHADO DE ENERGIA ELÉTRICA</b>							
CNPJ/MF: 49.437.182/0001-51							
ENDEREÇO: Rua Amalia de Noronha, nº 151, conjunto 402 e 3 vgs., Edifício Villa Offices, Pinheiros,							
COMPLEMENTO	conjunto 402 e 3 vgs	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.410-010
RAZÃO SOCIAL: <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE GERAÇÃO DISTRIBUÍDA DE ENERGIA RENOVÁVEL</b>							
CNPJ/MF: 53.839.260/0001-11							
ENDEREÇO: Avenida S Gabriel, nº 555 - Jardim Paulista							
COMPLEMENTO	conjunto 103 m.42537	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01435-001

#### 4. TÍTULO

Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre Delta Energia USFV 3L SPE Ltda. e a Associação e Consumidores de Energia Elétrica em Geração Distribuída.

Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre Delta Energia USFV 3L SPE Ltda. e a Associação Brasileira de Planejamento em Eficiência Energética Luz Digital.

Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV 3L SPE Ltda. e a Associação Brasileira de Geração Compartilhada Luz Solar.

Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV 3L SPE Ltda. e a Associação de Consumo Compartilhado de Energia Elétrica.

Significa o “Contrato de Sublocação De Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV 3L SPE Ltda. e a Associação de Consumidores Integrantes do Sistema de Compensação De Energia Elétrica Brasileiro.

Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Lagoa Bonita SPE Ltda. e a Associação Brasileira de Geração Compartilhada Luz Solar.



GRUPO  
DELTA

Significa o “Contrato De Sublocação De Imóvel E De Locação De Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Lagoa Bonita SPE Ltda e a Associação de Consumidores Integrantes Do Sistema De Compensação De Energia Elétrica Brasileiro.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre Delta Energia USFV Caçapava SPE Ltda e a Associação Brasileira De Geracao Compartilhada Luz Solar.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação De Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, Delta Energia USFV Itap SPE Ltda. e a Associação De Consumidores De Energia Elétrica em Geração Distribuída.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Itap SPE Ltda. e a Associação Brasileira De Planejamento Em Eficiência Energética Luz Digital.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Barretos SPE Ltda. e a Associação De Consumidores De Energia Elétrica Em Geração Distribuída.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Barretos SPE Ltda. e a Associação Brasileira De Planejamento Em Eficiência Energética Luz Digital.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Barretos SPE Ltda. e a Associação De Consumidores Integrantes Do Sistema De Compensação De Energia Elétrica Brasileiro.
Significa o “Contrato De Sublocação De Imóvel E De Locação De Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Pindamonhangaba SPE Ltda. e a Associação De Consumidores Integrantes Do Sistema De Compensação De Energia Elétrica Brasileiro.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Adamantina SPE Ltda. entre a Associação De Consumidores De Energia Elétrica em Geração Distribuída.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação De Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Adamantina SPE Ltda. e a Associação de Consumo Compartilhado de Energia Elétrica.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Adamantina SPE Ltda. e a Associação Brasileira de Geração Compartilhada Luz Solar.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Carmo SPE Ltda. e a Associação De Consumo Compartilhado De Energia Elétrica.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Campo Grande I SPE Ltda e a Associação De Consumo Compartilhado De Energia Elétrica.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Campo Grande I SPE Ltda e a Associação Brasileira de Geração Distribuída de Energia Renovável.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, Delta Energia USFV Campo Grande I SPE Ltda e a Associação Brasileira de Geração Compartilhada Luz Solar.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação De Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, Delta Energia USFV Braúna SPE Ltda e a Associação De Consumidores De Energia Elétrica em Geração Distribuída.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação De Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024 entre a Delta Energia USFV Braúna SPE Ltda e a Associação Brasileira De Planejamento Em Eficiência Energética Luz Digital.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação De Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024 entre a Delta Energia USFV Braúna SPE Ltda e a Associação Brasileira De Geração Distribuída De Energia Renovável.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação De Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024 entre a Delta Energia USFV Braúna SPE Ltda e a Associação De Consumo Compartilhado De Energia Elétrica.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação De Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024 entre a Delta Energia USFV Braúna SPE Ltda e a Associação De Consumidores Integrantes Do Sistema De Compensação De Energia Elétrica Brasileiro.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, Delta Energia USFV Barra do Pirai SPE Ltda. e a Associação Brasileira De Geração Distribuída De Energia Renovável.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Guariba SPE Ltda. e a Associação de Consumidores De Energia Elétrica Em Geração Distribuída.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Guariba SPE Ltda. e a Associação De Consumidores Integrantes Do Sistema De Compensação De Energia Elétrica Brasileiro.
Significa o “Contrato de Sublocação de Imóvel e de Locação de Benfeitorias”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Delta Energia USFV Guariba SPE Ltda. e a Associação Brasileira De Geração Distribuída De Energia Renovável.

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$501.182.060,36 (quinhentos e um milhões, cento e oitenta e dois mil, sessenta reais e trinta e seis centavos), acrescido de eventuais valores variáveis que venham a ser devidos pela sublocatária, conforme estabelecido no Contrato de Locação.

## 6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

**Descrição:** Uma área de terras determinada por Parte do Lote Rural nº 36-A (Trinta e seis-A) da Quadra nº 71 (Setenta e um), matriculada sob o número 9.134, no 1º Serviço de Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Deodápolis/MS. Possui uma área total de 4,7 hectares. Este imóvel está localizado na cidade de Deodápolis, com endereço na Estrada 11ª Linha, lado poente, KM. 05, lote nº 36-A, Quadra nº 71, Zona Rural, CEP 79790-000, Cidade de Deodápolis, Estado do Mato Grosso do Sul.

**Matrículas:** nº 9.134

**Cartório de Registro de Imóveis:** 1º Serviço de Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Deodápolis/MS.

**Descrição:** Imóvel denominado Fazenda Jequitibá, matriculado sob nº 47.383, ficha 01, Livro 2, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Caçapava, com área de 8,1 de hectares, oriunda de uma área de 8,1 hectares, oriunda de uma área maior de 94,3149 hectares, localizado, na zona rural do Município de Caçapava, com endereço, Rodovia João do Amaral Gurgel - Bairro da Serrinha, na Chácara Estrela II, Bairro: Estrela, com Município na cidade de Itápolis, Estado de São Paulo, CEP: 12.285-810.

**Matrículas:** 47.383

**Cartório de Registro de Imóveis:** Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Caçapava.

**Descrição:** Um imóvel rural denominado "Chácara Estrela II" com área total de 10,1640 ha, com endereço no bairro Corguinho, na Cidade de Itápolis, Estado de São Paulo, CEP: 149000-000.

**Matrículas:** matrícula nº 27.862

**Cartório de Registro de Imóveis:** Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carmo.

**Descrição:** Um imóvel rural denominado "Sítio São Jorge e Vista Alegre" com área total de 93,3ha, com endereço no Estrada do Carmo Além Paraíba, cidade do Carmo, Rio de Janeiro, CEP: 28640-000.

**Matrículas:** matrícula nº 61

**Cartório de Registro de Imóveis:** Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carmo.

**Descrição:** Imóvel denominado "Estância Ema III", Gleba B desmembrada do imóvel Espigão do Meio, parte do imóvel Pontal com área de 8,9557 ha (oito hectares e nove mil quinhentos e cinquenta e sete metros quadrados), situado em Campo Grande, no Estado do Mato Grosso do Sul, CEP: 79124-899.

**Matrículas:** 142.074

**Cartório de Registro de Imóveis:** 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande no Estado do Mato Grosso do Sul.

**Descrição:** Imóvel rural, denominado "FAZENDA F.F.", com a área de 240,1154ha (duzentos e quarenta hectares, onze ares e cinquenta e quatro centiares), Perímetro: 6.770,604m, situada neste município e comarca de Três Lagoas/MS, dentro da seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ARA/ 2158, de coordenadas N 7.678.164,2227m e E 408.706,1297m; deste, segue confrontando com Rodolfo André Wissmann, Fazenda Ituana, com os seguintes azimutes e distâncias: 12°32'50" e 1.565,206m até o vértice AFIA/ 2157, de coordenadas N 7.679.692,0478m e E 409.046,1630m; deste, segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 102°34'31" e 1.616,233m até o vértice EIO M 3210, de coordenadas N 7.679.338,4632m e E 410.631,2102m; deste, segue confrontando com ÁREA DESMEMBRADA, com os seguintes azimutes e distâncias: 210°45'20" e 200,263m até o vértice EIO M 3209, de coordenadas N 7.679.166,0916m e E 410.528,6369m; 102°41'05" e 158,412m até o vértice EM M 3208, de coordenadas N 7.679.132,8819m e E 410.676,1829m; 30°24'50" e 200,046m até o vértice EIO I 3207, de coordenadas N 7.679.305,4911m e E 410.777,5080m; deste, segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 102°42'46" e 59,864m até o vértice EIO M 3204, de coordenadas N 7.679.292,3170m e E 410.835,9048m; deste, segue confrontando com BR 158, com os seguintes azimutes e distâncias: 210°22'10" e 1.229,034m até o vértice EIO M 3205, -de coordenadas P1 7.678.231,9287m e E 410.214,5352m; 210°54'28" e 414,414m até o vértice EIO M 3206, de coordenadas N 7.677.876,3635m e E 410.001,6873m; deste, segue confrontando com RANCHO ORIENTE, com os seguintes azimutes e distâncias: 282°31'38" e 1.327,132m até o vértice AFW 2158, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do ponto BASE, de coordenadas N 7679289.5830m e E 410260.0373m, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso - 22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Memorial descritivo, datado de 11 de abril de 2011, elaborado e assinado pelo Engenheiro Agrônomo Kennides Martins Batista, CREA: 7.891/MS, ART n. 1127246. Registro anterior: Matrícula n. 5.280, livro 02, deste registro imobiliário.. O Imóvel está situado em Três Lagoas, no Estado do Mato Grosso do Sul.

**Matrículas:** 59.165

**Cartório de Registro de Imóveis:** Oficial de Registro de Imóveis e Hipotecas Três Lagoas /MS.

**Descrição:** Imóvel denominados "Fazenda Park Seringais de Iracema" com área de 201,1 ha com endereço na Rodovia Assis Chateaubriand km 95,5, a direita, CEP: 14780-970.

**Matrículas:** nº 80.651 e 80.652

**Cartório de Registro de Imóveis:** Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barretos.



**Descrição:** Imóvel denominado "Sítio Sossego", matriculado sob o nº 1.139, fls. 249, Livro 2-C do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de - Barra do Pirai - RJ, com área de 3,85 hectares, oriunda de uma área maior de 13 hectares, localizado na zona rural do Município de Barra do Pirai, cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob o nº denominado 517.011.005.622-3 e inscrito na Secretaria da Receita Federal sob o NIFR nº 0.185.232-9, com endereço na Estrada Sítio Sossego, nº 601 CEP 27110-000, Cidade de Barra do Pirai, Estado do Rio de Janeiro.

**Matrículas:** 1.139

**Cartório de Registro de Imóveis:** 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pirai no Estado do Rio de Janeiro.

**Descrição:** Imóvel denominado "Fazenda Amarela" com área de 179,47 ha, situado na Rodovia Washington Luiz, Km 165, na cidade de Pindamonhangaba, Estado de São Paulo, CEP 12400-970.

**Matrículas:** 76.253

**Cartório de Registro de Imóveis:** Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Pindamonhangaba/SP.

**Descrição:** um imóvel rural denominado "Fazenda Santa Rosa - Gleba II", com área superficial de 47,2117 hectares, situado neste distrito, Município e Comarca de Guariba, Estado São Paulo, sendo que, inicia-se a deserção deste perímetro no vértice B6F-M-0915, Longitude 48°14'13,450", Latitude: -21°20'43,842\* e Altitude: 632,89 m, localizado na divisa com o imóvel denominado Fazenda Santa Rosa Gleba II, propriedade da Prefeitura Municipal de Guariba, e margem direita da Estrada Municipal GRB-050. O Imóvel acima descrito acha-se cadastrado em maior porção no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob nº 612.049.000.396-4.

**Matrículas:** 22.981

**Cartório de Registro de Imóveis:** 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guariba Estado de São Paulo.

**Descrição:** Imóvel rural denominado "sítio jardim" situado na Vicinal Brauna A Coroados, Km 01 - Trevo Baguassu, na cidade de Brauna, Estado de São Paulo, CEP: 16290-000.

**Matrículas:** nº 64.189 / 64.190 e 64.191

**Cartório de Registro de Imóveis:** Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Penápolis, Estado de São Paulo.

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
<b>7.1. PRAZO TOTAL</b>	2.937 (dois mil novecentos e trinta e sete) dias.
<b>7.2. VALOR DE PRINCIPAL</b>	R\$501.182.060,36 (quinhentos e um milhões, cento e oitenta e dois mil, sessenta reais e trinta e seis centavos).
<b>7.3. VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO</b>	(i) Delta Energia USFV Lagoa Bonita SPE Ltda. (Lagoa Bonita) R\$318.096,64 (trezentos e dezoito mil, noventa e seis reais e sessenta e quatro centavos mensais); (ii) Delta Energia USFV Caçapava SPE Ltda. (Santo Inácio XIX) R\$373.282,52 (trezentos e setenta e três mil, duzentos e oitenta e dois reais e cinquenta e dois centavos mensais); (iii) Delta Energia USFV Itap SPE Ltda. (Itápolis) R\$331.206,28 (trezentos e trinta e um mil, duzentos e seis reais e vinte e oito centavos mensais); (iv) Delta Energia USFV Carmo SPE Ltda. (Carmo) R\$ 382.183,76 (trezentos e oitenta e dois mil, cento e oitenta e três reais e setenta e seis centavos mensais); (v) Delta Energia USFV Campo Grande I SPE Ltda. (Campo Grande I) R\$525.960,94 (quinhentos e vinte e cinco mil, novecentos e sessenta reais e noventa e quatro centavos mensais); (vi) Delta Energia USFV 3L SPE Ltda. (Três Lagoas) R\$922.262,04 (novecentos e vinte e dois mil, duzentos e sessenta e dois reais e quatro centavos mensais); (vii) Delta Energia USFV Barretos SPE Ltda. (Barretos) R\$412.686,00 (quatrocentos e doze mil, seiscentos e oitenta e seis reais mensais); (viii) Delta Energia USFV Barra do Pirai SPE Ltda. (São Bento XXXIII) R\$353.239,20 (trezentos e cinquenta e três mil, duzentos e trinta e nove reais e vinte centavos mensais); (ix) Delta Energia USFV Pindamonhangaba SPE Ltda. (Pindamonhangaba) R\$ 396.472,54 (trezentos e noventa e seis mil, quatrocentos e setenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos mensais); (x) Delta Energia USFV Guariba SPE Ltda. (Guariba) R\$ 489.869,84 (quatrocentos e oitenta e nove mil, oitocentos e sessenta e nove reais e oitenta e quatro centavos mensais); (xi) R\$489.869,84 (quatrocentos e oitenta e nove mil, oitocentos e sessenta e nove reais e oitenta e quatro centavos mensais) R\$831.714,86 (oitocentos e trinta e um mil, setecentos e quatorze reais e oitenta e seis centavos mensais).
<b>7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</b>	Nos termos dos Contratos Imobiliários Cedidos, o valor dos aluguéis da locação ou sublocação, conforme o caso, será reajustado a cada 12 (doze) meses desde a Data de Início Pagamento Créditos Imobiliários, conforme o caso, pela variação acumulada positiva anual

	do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou o índice que vier a substituí-lo ("IPCA"), calculado com base nos números-índices divulgados entre o mês da Data de Início Pagamento Créditos Imobiliários, conforme o caso (ou mês do reajuste imediatamente anterior, conforme o caso) (inclusive) e o 13º (décimo terceiro) mês (exclusive) desde a Data de Início Pagamento Créditos Imobiliários, conforme o caso (ou mês do reajuste imediatamente anterior, conforme o caso) ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao valor dos aluguéis da sublocação, locação e/ou arrendamento, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) desde a Data de Início Pagamento Créditos Imobiliários, conforme o caso (ou mês do reajuste imediatamente anterior, conforme o caso) e pago no referido mês.
<b>7.5. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO</b>	08 de maio de 2024.
<b>7.6. DATA DO ÚLTIMO PAGAMENTO</b>	08 de abril de 2032.
<b>7.7. MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA</b>	Em caso de rescisão imotivada, nos termos dos Contratos Imobiliários Cedidos, as Devedoras deverão pagar à Emissora, a título de indenização pré-fixada, o valor correspondente à multiplicação do aluguel da sublocação, locação e/ou arrendamento em vigor à época da ocorrência do evento, devidamente atualizado pela Atualização Monetária, multiplicado pelo número de meses correspondente ao período remanescente da vigência do respectivo Contrato Imobiliário calculado da data de rescisão do Contrato Imobiliário até a data de encerramento ordinário do Contrato Imobiliário.
<b>7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS</b>	Os sublocação, locação e/ou arrendamento previstos nos Contratos Imobiliários Cedidos devidos e não pagos no respectivo vencimento estarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total da parcela dos aluguéis da sublocação, locação e/ou do arrendamento em atraso, valores estes que ainda serão acrescidos da Atualização Monetária e de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata die, sempre proporcionalmente em relação aos dias de atraso, aplicada desde a data em que o sublocação, locação e/ou arrendamento era devido até a data do seu efetivo pagamento pelas Devedoras.
<b>7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO</b>	Mensal, todo dia 08 (oito) do mês.
<b>8. GARANTIAS</b>	A presente CCI é emitida sem garantia real imobiliária ou qualquer outra garantia, entretanto, em garantia as Obrigações Garantidas serão outorgadas as seguintes garantias <b>(i)</b> A alienação fiduciária, a ser outorgada pelas Cedentes Delta, de todos os equipamentos, presentes e futuros, titulados ou que venham a ser titulados pelas Cedentes Delta, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; <b>(ii)</b> A alienação fiduciária das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes Delta, a ser outorgada pelo Quotista, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(iii)</b> A alienação fiduciária do Imóvel Lagoa Bonita, descrito no anexo XI do Contrato de Cessão, a ser outorgada pela SPE Lagoa Bonita nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; <b>(iv)</b> A cessão fiduciária a ser outorgada pela Administradora, da totalidade dos direitos e prerrogativas sobre as Contas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

## 10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Securitizadora

A titularidade da totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos de Locação Cedidos, será transferida pelas Cedentes, à Emissora mediante celebração do Contrato de Cessão, por meio do qual será efetivada a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, de forma irrevogável e irrevocabel, sendo que os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, segregados do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, nos termos da Cláusula 13 do Termo de Securitização.

Os Créditos Imobiliários, serão, ato contínuo, representados pela CCI e contarão com a indicação da data de emissão da CCI, datas de vencimento, índice de correção das parcelas e o valor emitido, conforme os ditames do artigo 19 da Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931") devidamente descritos no Contrato de Cessão, com: (i) a identificação dos Imóveis; e (ii) a indicação das características dos Contratos de Locação Cedidos.

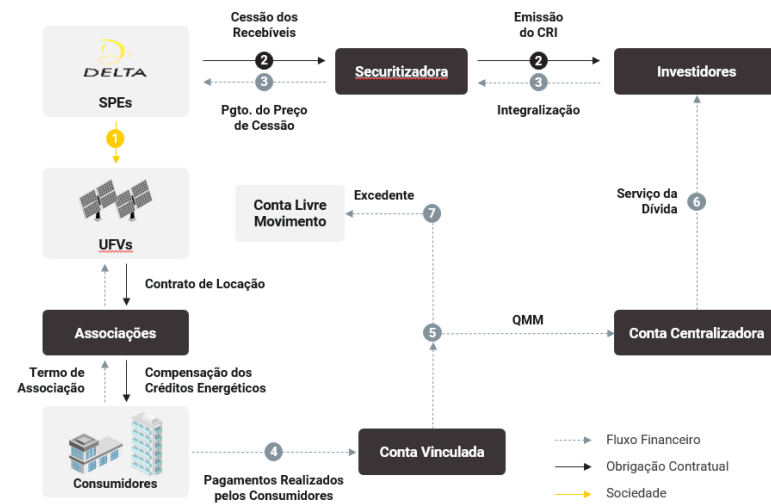
Nos termos do artigo 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei 10.931, a cessão do direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela Devedoras, acerca da sublocação e/ou da locação dos Bens Imóveis Lastro, conforme o caso, incluindo todos os seus acessórios e garantias, tais como multas, encargos moratórios, atualização monetária, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada do respectivo instrumento, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados às Cedentes em decorrência dos Contratos Imobiliários Lastro, observada a proporção dos Créditos Imobiliários.

Considerando o disposto nos parágrafos acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos de Locação Cedidos, por meio do Contrato de Cessão, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no respectivo Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 13 do Termo de Securitização.

Abaixo, o fluxograma resumido da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:

#### Estrutura Resumida da Operação



Fonte: Termo de Securitização, Contrato de Cessão e demais documentos da Oferta - Descrição simplificada para efeitos de apresentação. Vide os documentos para detalhamento completo.

- 1 SPEs desenvolvem as UFVs, as quais celebram os contratos de locação com as Associações
- 2 SPEs cedem os recebíveis oriundos dos contratos de locação com as Associações para a Securitizadora, que, por sua vez, emite CRI com lastro nos Créditos Imobiliários
- 3 Os investidores subscrevem e integralizam os CRI, cujos recursos são utilizados pela Securitizadora para o pagamento do preço de cessão
- 4 Os pagamentos realizados pelos consumidores para compensação de seus créditos energéticos são diretamente direcionados para a Conta Vinculada, na qual serão verificados os índices financeiros e obrigações da emissão
- 5 Uma vez verificados os índices financeiros e obrigações, serão transferidos para a Conta Centralizadora os valores suficientes para pagamento do serviço da dívida, recomposição dos fundos de despesas e de liquidez e eventuais multas e encargos (QMM)
- 6 A Securitizadora utiliza recursos da Conta Centralizadora para serviço da dívida aos Investidores
- 7 Eventuais recursos excedentes são direcionados para a Conta de Livre Movimentação da SL

Onde:

- (i) A Securitizadora (Emissora) celebrou com as Cedentes, com a Fiadora o Contrato de Cessão, o qual prevê a cessão do direito de recebimento da totalidade dos valores decorrentes dos Contratos de Locação Cedidos, pela Securitizadora;

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emitirá 1 (uma) CCI integral, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Recebíveis Imobiliários, para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931, de acordo com as condições ali previstas;

A Emissora, por sua vez, vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, por meio do Termo de Securitização, a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Lei 14.430/22 e da Resolução CVM 60. A Emissora emitirá os CRI com lastro nos Créditos Imobiliários;

O Coordenador Líder (e demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso) realizará a distribuição dos CRI aos Investidores, em regime de garantia firme de colocação para o valor inicial da Emissão e melhores esforços para a emissão dos CRI eventualmente emitidos no âmbito do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional;

Os Investidores integralizarão os CRI em favor da Emissora;

Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora pagará o Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários às Cedentes, nos termos deste Prospecto;



### 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

% de Concentração por Devedor	
Devedor	Percentual de concentração em relação ao total dos Créditos Imobiliários
Associação Brasileira de Planejamento em Eficiência Energética Luz Digital	11,94%
Associação de Consumidores de Energia Elétrica em Geração Distribuída	17,52%
Associação Brasileira de Geração Compartilhada Luz Solar	16,64%
Associação de Consumidores Integrantes do Sistema de Compensação de Energia Elétrica Brasileiro	19,61%
Associação de Consumo Compartilhado de Energia Elétrica	19,28%
Associação Brasileira de Geração Distribuída de Energia Renovável	15,01%

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são oriundos de contratos de locação.

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

A administração dos Créditos Imobiliários será sempre realizada pela Administradora, por conta e ordem das Cedentes, até a integral, plena e eficaz quitação dos CRI, conforme disposto no Contrato de Cessão.

Caberá às Cedentes nos termos do Contrato de Cessão:

- (i) a administração dos Créditos Imobiliários será sempre realizada pela Administradora, por conta e ordem das Cedentes, até a integral, plena e eficaz quitação dos CRI, cabendo à Administradora e/ou às Cedentes, conforme o caso, procederem à cobrança ordinária dos aluguéis devidos pelas Devedoras no âmbito dos Contratos Imobiliários Lastro, nos termos da regulamentação aplicável, até a respectiva data de vencimento ou do integral pagamento;
- (ii) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos Imobiliários Lastro; e
- (iii) informar em até 2 (dois) Dias Úteis à Emissora quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento pecuniário de qualquer Devedora.

Caberá à Emissora:

- (i) fornecer ao Agente Fiduciário, quando previamente solicitado, as informações relacionadas à administração do Patrimônio Separado; e
- (ii) receber todos e quaisquer pagamentos dos Créditos Imobiliários que vierem a ser efetuados pelas Devedoras na Conta Centralizadora nos termos aqui previstos, inclusive a título de amortização extraordinária, liquidação antecipada dos débitos ou de eventual indenização, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos e/ou renúncia de quaisquer direitos sem a expressa anuência das Cedentes e/ou dos Titulares dos CRI.

Nos termos do Contrato de Cessão, as Cedentes efetuarão, direta ou indiretamente, a cobrança das Devedoras, em relação aos Créditos Imobiliários ora cedidos e em atraso, constituindo-se assim obrigação das Cedentes:

- (i) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas diretamente pelas Cedentes; e
- (ii) usar da necessária diligência no acompanhamento das eventuais ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, sendo que todas as despesas da Emissora serão arcadas diretamente pelas Cedentes.

Nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, as Devedoras e a Administradora se obrigaram a constituir e manter, durante toda a vigência dos referidos instrumentos, uma estrutura de conta vinculada e fluxos de recebimento e liberação de recursos, por

meio da qual todos e quaisquer valores devidos às Devedoras, por seus Associados, sejam integralmente depositados na Conta Vinculada, cedida fiduciariamente em favor da Emissora, e movimentada nos termos do contrato de contratação, movimentação e administração de conta vinculada a ser celebrado entre as Devedoras, a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjuntos 33 e 34, sala A, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35 (“**Agente Administrativo**”) e/ou a Emissora, conforme o caso (“**Contrato de Administração de Conta Vinculada**”), os quais, além dos Créditos Imobiliários, serão utilizados para o adimplemento dos CRI e das despesas do Patrimônio Separado de acordo com o QMM.

**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**

Os Créditos Imobiliários são representados pelos recebíveis decorrentes dos Contratos Imobiliários Lastro e devidos exclusivamente pelas Devedoras. Nesse contexto, as Cedentes cederam os recebíveis em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Preliminar, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento das Devedoras em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão.

Na verificação de um ou mais hipóteses de resgate ou liquidação antecipados dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI (“**Titulares de CRI**”).

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0% dos CRI de sua emissão com lastro em Créditos Imobiliários oriundos de recebíveis de locação de emissão de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Contudo, não obstante os melhores esforços da Emissora, das Cedentes e dos Coordenadores, para apurar estas informações, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Emissora, as Cedentes e os Coordenadores, declaram não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Recebíveis de Locação, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

**10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou dos coordenadores 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 aplicável.

**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**

Eventos de Resgate Antecipado Obrigatório e/ou Amortização Extraordinária dos CRI

Resgate Antecipado dos CRI

A Emissora, unilateralmente, deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) na ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, observado o disposto no Termo de Securitização; (ii) na ocorrência de Recompra Compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários ou na ocorrência da Recompra Facultativa, observado o disposto no Termo de Securitização; ou (iii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora, os Titulares dos CRI e as Cedentes,

ou caso não seja realizada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva IPCA ("**Resgate Antecipado**"). O Resgate Antecipado nos casos dos incisos (i), (ii) e (iii) retro ocorrerá mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido **(i)** da Remuneração devida e não paga; e **(ii)** dos encargos moratórios e/ou eventuais despesas do Patrimônio Separado, se houver.

O Resgate Antecipado nos casos dos incisos (i), (ii) e (iv) acima ocorrerá mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido **(i)** da Remuneração devida e não paga; e **(ii)** dos encargos moratórios e/ou eventuais despesas do Patrimônio Separado, se houver.

O Resgate Antecipado no caso do inciso (iii) acima ocorrerá mediante o pagamento do Valor de Recompra Facultativa, descrito adiante.

#### Amortização Extraordinária

A Emissora, unilateralmente, deverá amortizar extraordinariamente os CRI na ocorrência de um evento de Recompra Parcial Obrigatória, observado o disposto no Termo de Securitização ("**Amortização Extraordinária**").

A Amortização Extraordinária abrangerá a totalidade dos CRI.

A Amortização Extraordinária será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado e ocorrerá mediante o pagamento de determinada parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido **(i)** da Remuneração devida e não paga, proporcional incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizada; e **(ii)** dos encargos moratórios e/ou eventuais despesas do Patrimônio Separado, se houver.

O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão efetuados sob a ciência do Agente Fiduciário, sendo os recursos recebidos pela Emissora repassados aos Titulares dos CRI no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do seu efetivo recebimento pela Emissora.

O Resgate Antecipado e/ou a Amortização Extraordinária somente serão realizados caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização.

O Resgate Antecipado e/ou a Amortização Extraordinária dos CRI deverão ser comunicados à B3, com cópia para o 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.

#### Retrocessão em Decorrência do Resgate Total dos CRI

Sem prejuízo das demais obrigações previstas no Termo de Securitização, uma vez ocorrido o Resgate Antecipado e/ou a Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora deverá retroceder às Cedentes, a parcela dos Créditos Imobiliários que corresponda ao Resgate Antecipado e/ou à Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, até o 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à data de pagamento do valor referente ao Resgate Antecipado e/ou à Amortização Extraordinária, conforme o caso, observado que o fluxo dos Créditos Imobiliários deverá ser sempre suficiente ao fluxo de pagamentos dos CRI.

#### Eventos de Recompra Compulsória Deliberada

Observada a Cláusula 6.12.2 do Contrato de Cessão, as Cedentes estarão obrigadas a realizar a recompra automática e compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, pagando à Securitizadora o Valor de Recompra Compulsória (conforme abaixo definido) ("**Recompra Compulsória**"), na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo em relação às Cedentes, Cedentes Garantidoras, Fiadora e/ou Centrais, conforme o caso, individual ou conjuntamente, desde que haja deliberação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, na forma disposta no Termo de Securitização ("**Eventos de Recompra Compulsória Deliberada**"):

- (i) descumprimento pelas Cedentes Delta e/ou pela Fiadora de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, não sanado no prazo especificamente estabelecido nos Documentos da Operação, ou, na ausência de prazo específico, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do respectivo descumprimento;
- (ii) interrupção das atividades das Cedentes Delta por um período superior a 60 (sessenta) Dias Úteis por revogação, suspensão ou extinção das renovações das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que impeçam o andamento do curso normal dos negócios das Cedentes Delta e gerem um Efeito Adverso Relevante;



- (iii) existência de decisão judicial condenatória, sem que tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da sua intimação da decisão, mediante ordem ou decisão judicial e/ou administrativa, em razão da prática de atos, pelas Cedentes Delta ou pela Fiadora, que importem em discriminação de raça ou gênero, incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil ou trabalho escravo;
- (iv) existência de decisão judicial condenatória em 2ª (segunda) instância, sem que tenha sido obtido efeito suspensivo mediante ordem ou decisão judicial e/ou administrativa no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da sua intimação da decisão, em razão da prática de atos, pelas Cedentes Delta ou pela Fiadora, que importem em crime contra o meio ambiente, sendo certo que a declaração de vencimento antecipado com base no estipulado nesta alínea não ocorrerá se efetuada a reparação imposta às Cedentes Delta ou à Fiadora, ou enquanto estiver sendo cumprida a pena imposta às Cedentes Delta ou à Fiadora, observado o devido processo legal;
- (v) existência de decisão judicial condenatória em 2ª (segunda) instância, sem que tenha sido obtido efeito suspensivo mediante ordem ou decisão judicial e/ou administrativa no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da sua intimação da decisão, em razão da prática de atos, pelas Cedentes Delta, pela Fiadora, ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e/ou qualquer de seus respectivos controladores, diretos ou indiretos, administradores ou funcionários, agindo em nome e benefício das Cedentes Delta, da Fiadora e/ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, for condenado por condutas ilícitas em conexão com os negócios das Cedentes Delta e/ou da Fiadora e/ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, incluindo por crimes contra a ordem tributária e economia popular, mercado financeiro e de capitais, relações de consumo, de lavagem de dinheiro e violação das Leis Anticorrupção (conforme abaixo definidas);
- (vi) revelarem-se enganosas, incorretas ou insuficientes, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelas Cedentes Delta Fiadora e/ou Devedora em quaisquer dos Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (vii) inadimplemento, pelas Cedentes Delta e/ou pela Fiadora, seja na qualidade de tomadora ou garantidora, de qualquer obrigação pecuniária, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a, no mínimo, (1) a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), ou seu equivalente em outras moedas para as Cedentes Delta; e/ou (2) R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais, ou seu equivalente em outras moedas para a Fiadora, exceto (a) se sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo contrato, se houver; ou (b) caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 1 (um) Dia Útil da data em que tal obrigação se tornou devida;
- (viii) existência de decisão judicial, administrativa ou arbitral ou de qualquer autoridade reguladora ou autorreguladora ou distribuidora de energia, de exigência imediata, contra a qual não caiba recurso com efeito suspensivo, contra as Cedentes Delta e/ou a Fiadora que reduza a capacidade instalada projetada do Projeto em 25% (vinte e cinco por cento) ou mais;
- (ix) descumprimento pelas Cedentes Delta e/ou pela Fiadora de qualquer decisão arbitral ou administrativa definitiva, de exigibilidade imediata ou sentença judicial transitada em julgado contra as Cedentes Delta e/ou a Fiadora que, individualmente ou de forma agregada, ultrapasse (1) a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), ou seu equivalente em outras moedas para as Cedentes Delta; e/ou (2) R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas para a Fiadora;
- (x) se as Cedentes Delta e/ou a Fiadora tiverem seu nome, por qualquer motivo, inscrito na dívida ativa federal, estadual ou municipal, ou contra si houver condenação em processos judicial ou administrativos de natureza fiscal, por meio de sentença judicial ou decisão administrativa, respectivamente, sem que tenha sido quitado ou obtido efeito suspensivo mediante ordem ou decisão judicial e/ou administrativa no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da sua intimação da decisão, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a (1) R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), ou seu equivalente em outras moedas para as Cedentes Delta; e/ou (2) R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, para a Fiadora;
- (xi) caso as Cedentes Delta e/ou a Fiadora sofra(m) protesto de títulos, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a (1) R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), ou seu equivalente em outras moedas para as Cedentes Delta; e/ou (2) R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas para a Fiadora, exceto se tiver sido comprovado: (a) que o protesto tenha sido suspenso e/ou cancelado dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo evento, e apenas enquanto durarem os efeitos da suspensão; (b) que o título protestado foi quitado em 5 (cinco) Dias Úteis; ou (c) que foram prestadas garantias em juízo, aceitas pelo Poder Judiciário;

- (xii) desapropriação, arresto, sequestro, confisco, nacionalização, expropriação, ou penhora de bens ou quaisquer outras medidas com o mesmo efeito prático das Cedentes Delta e/ou da Fiadora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a (1) R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), ou seu equivalente em outras moedas para as Cedentes Delta; e/ou (2) R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas para a Fiadora, ou seu valor equivalente em outras moedas, para a Fiadora, exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência, (a) o arresto, sequestro ou penhora seja substituído por garantia em juízo, por qualquer meio (inclusive, mas não se limitando, a fiança ou seguro garantia), sem a necessidade do efetivo desembolso pelas Cedentes Delta e/ou pela Fiadora por conta dessa garantia prestada; ou (b) seja obtida a suspensão ou cancelamento da exigibilidade do arresto, sequestro ou penhora, no prazo legal, inclusive, mas não se limitando a, obtenção de decisão com efeito suspensivo perante o juízo que determinou o arresto, sequestro ou penhora ou juízo superior a este;
- (xiii) cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de quotas) das Cedentes Delta e/ou da Fiadora, alteração ou transferência do Controle (conforme definido abaixo), direto ou indireto, das Cedentes Delta e/ou da Fiadora, conforme configurado na Data de Emissão, exceto: (a) se previamente autorizado pelos Titulares dos CRI, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especiais, caso a reorganização societária seja realizada com participação de sociedades fora do Grupo Econômico; ou (b) por reorganizações societárias (excetuadas operações de cisão e outros tipos de operação societária de efeito semelhante) realizadas entre as Cedentes Delta e/ou a Fiadora e/ou outra sociedade do Grupo Econômico (sendo (a) e (b) definido como, “**Operação Societária Autorizada**”);
- (xiv) mudança ou alteração do objeto social das Cedentes Delta e/ou da Fiadora de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pelas Cedentes Delta ou pela Fiadora, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;
- (xv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias ao exercício das atividades, inclusive as ambientais, das Cedentes Delta, exceto se (a) tiver sido, dentro dos prazos regulamentares, protocolado pedido de renovação e as Cedentes Delta possa continuar conduzindo suas atividades; ou (b) no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, for comprovada a existência de autorização para a regular continuidade das atividades das Cedentes Delta, conforme o caso, até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (xvi) cisão, transferência a qualquer título ou constituição, a qualquer tempo, pelas Cedentes Delta, pela Fiadora e/ou por quaisquer de suas controladas diretas ou indiretas, de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, ou qualquer outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“**Ônus**”), sobre quaisquer dos ativos relacionados à implementação e operação das Centrais das Cedentes Delta, incluindo respectivos imóveis, construções, acessões, benfeitorias e todos os equipamentos relacionados à implementação e operação das Centrais das Cedentes Delta, bem como as quotas representativas do capital social das Cedentes Delta e/ou das demais sociedades de propósito específico constituídas para a implementação e operação das Centrais das Cedentes Delta, exceto pelos Ônus a serem constituídos no âmbito da Operação de Securitização;
- (xvii) interrupção, total ou parcial, por conta da Administradora e/ou das Cedentes Delta da prestação dos serviços indicados no Contrato de Administração de Conta Vinculada, nos contratos relacionados às Contas Débito Automático e/ou nos respectivos contratos celebrados com a Administradora, conforme aplicável, por ato ou fato imputável exclusivamente à Administradora e/ou às Cedentes Delta, conforme aplicável, exceto no caso de substituição por outro prestador de serviço no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da respectiva interrupção;
- (xviii) inadimplemento, pelas Cedentes Delta e/ou pelas Devedoras, de quaisquer pagamentos previstos nos Contratos Imobiliários, bem como quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre quaisquer dos Imóveis, em valor agregado que exceda o limite de R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), não sanado no prazo previstos nos respectivos Contratos Imobiliários;
- (xix) inadimplemento, pelas Cedentes Delta, de quaisquer pagamentos de tributos, impostos, taxas e/ou foro lançados ou incidentes sobre quaisquer dos Imóveis cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), exceto se a exigibilidade dos referidos créditos estiver suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional;

- (xx) se as Cedentes Delta não mantiverem qualquer Bem Imóvel ou cada uma das respectivas Centrais em adequado estado de conservação, segurança e utilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento da Securitizadora, obras de demolição, que afetem a operação da respectivas Centrais das Cedentes Delta ou impactem negativamente a garantia constituída pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ou pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, ou, ainda, que afetem o pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou do Fluxo de Recebíveis Adicionais;
- (xxi) caso os respectivos equipamentos referentes às Centrais das Cedentes Delta (e.g. inversores e módulos) não foram instalados e incorporados às Centrais das Cedentes Delta conforme previsto no projeto básico anteriormente avaliado e que, tal fato acarreta uma redução superior a 20% (vinte por cento) na capacidade de geração inicialmente atestada;
- (xxii) ocorrência de sinistro total ou parcial, que afete quaisquer dos Bens Imóveis Lastro e/ou a operação de quaisquer das Centrais das Cedentes Delta e que implique no direito de recebimento de indenização decorrente das coberturas dos Seguros em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (xxiii) não ocorrência do pagamento do Valor de Recompra Parcial Obrigatória nos termos e prazo estipulados no Contrato de Cessão;
- (xxiv) transferência, suspensão, rescisão, anulação, ou qualquer outra forma de perda ou término, total ou parcial, voluntário ou involuntário, de qualquer dos instrumentos constitutivos do direito de superfície das Cedentes Delta sobre os seus Imóveis; ou de qualquer Contratos Imobiliários Cedidos e/ou demais Documentos da Operação;
- (xxv) exclusivamente no caso das Cedentes Delta, assunção de quaisquer obrigações no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais, local ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto (a) no caso de operações de empréstimo e/ou mútuo realizadas entre as Cedentes Delta e/ou a Fiadora e/ou outra sociedade do Grupo Econômico; ou (b) mediante a autorização expressa dos Titulares dos CRI;
- (xxvi) caso todas as Centrais das Cedentes Delta não sejam conectadas nas respectivas distribuidoras até o término do prazo de 18 (dezoito) meses contado da primeira data de integralização dos CRI, exceto nos casos de atrasos decorrentes de fatos que não sejam imputáveis às Cedentes Delta, caso em que o prazo deverá ser prorrogado por igual período ao atraso eventualmente verificado;
- (xxvii) não atendimento, pelas Cedentes Delta, de índice de cobertura correspondente à razão entre EBITDA - Impostos Pagos (conforme definido abaixo) e Serviço da Dívida CRI (conforme definido abaixo) (“Índice de Cobertura”) igual ou superior a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos), a ser apurado pelas Cedentes Delta e verificado pelo Cessionário no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contado do término de cada exercício social encerrado em 31 de dezembro, com base nas demonstrações financeiras auditadas consolidadas da Fiadora devidamente auditadas por Auditor Independente Autorizado, e na respectiva memória com todas as rubricas necessárias ao cálculo abertas com seus respectivos valores elaborada pela Fiadora acompanhada do parecer do Auditor Independente Autorizado validando o cálculo Índice de Cobertura, a serem disponibilizados pela Fiadora, conforme o caso, sendo certo que a primeira verificação, em relação a cada Cedente, será referente ao exercício social a ser encerrado no ano subsequente ao início da operação das respectivas Centrais das Cedentes Delta, mediante cálculo de acordo com a fórmula abaixo. Para fins de esclarecimentos dos termos acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário farão apenas o acompanhamento do resultado final apurado pelo Auditor Independente Autorizado;

$$\text{Índice de Cobertura} = (\text{EBITDA} - \text{Impostos Pagos}) / \text{Serviço da Dívida CRI}$$

onde:

“EBITDA” conforme indicado no **Anexo X** do Contrato de Cessão correspondente ao período de 12 (doze) meses imediatamente anteriores;

“Impostos Pagos” significa IR (conforme definido abaixo) e o CSLL (conforme definido abaixo).



“**Serviço da Dívida CRI**” significa o montante equivalente ao valor pago a título de amortização das parcelas do valor nominal unitário atualizado e de pagamento de remuneração dos CRI, durante o respectivo período de apuração do EBITDA. Sendo certo que Fiadora se compromete a incluir nas demonstrações financeiras consolidadas a rubrica com a abertura dos pagamentos referentes ao CRI, sob pena de impossibilidade da verificação do presente Índice de Cobertura ou de qualquer outro índice previsto no Contrato de Cessão, por parte da Securitizadora;

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Deliberada, a Securitizadora convocará, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento da referida ocorrência, uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que estes deliberem pela suspensão, interrupção ou não realização da Recompra Compulsória, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

A não instalação em segunda convocação da Assembleia Especial por falta de quórum será interpretada pela Securitizadora como uma opção dos Titulares dos CRI em aprovar a Recompra Compulsória decorrente de um Evento de Recompra Compulsória Deliberada.

#### Eventos de Recompra Compulsória Automática

Em adição aos Eventos de Recompra Compulsória Deliberada, as Cedentes estarão obrigadas a realizarem a Recompra Compulsória, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo em relação às Cedentes, às Cedentes Garantidoras, à Fiadora e/ou às Centrais, conforme o caso, individual ou conjuntamente, sem necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI (“**Eventos de Recompra Compulsória Automática**”, e em conjunto com os Eventos de Recompra Compulsória Deliberada, os “**Eventos de Recompra Compulsória**”):

- (i) inadimplemento pelas Cedentes Delta e/ou pela Fiadora de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação de que seja parte, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) caso o Contrato de Cessão, e/ou a Fiança sejam, total ou parcialmente, (a) objeto de questionamento judicial pelas Cedentes e/ou pela Fiadora e/ou qualquer sociedade integrante do seu Grupo Econômico; ou (b) declarados inválidos, nulos ou inexecutáveis, por qualquer instância ou tribunal;
- (iii) liquidação, dissolução ou extinção das Cedentes Delta e/ou da Fiadora, exceto se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma Operação Societária Autorizada, nos termos permitidos no Contrato de Cessão, e a entidade resultante da referida Operação Societária Permitida assumir integralmente as obrigações das Cedentes e/ou da Fiadora, conforme o caso, no Contrato de Cessão;
- (iv) em caso de insolvência decretada, ou qualquer procedimento de falência, dissolução ou recuperação judicial ou extrajudicial, procedimento similar, inclusive em outra jurisdição, ou eventuais conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial nos termos do artigo 20-B da Lei de RJ e Falências ou plano de recuperação judicial, independentemente do deferimento de seu processamento, ou apresentação de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor, independentemente de sua homologação judicial, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de RJ e Falências (incluindo eventuais tutelas de urgência cautelar formuladas nos termos do §1º do artigo 20-B da Lei de RJ e Falências), pedido de autofalência ou decretação de falência, ou, ainda, ocorrência de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, no âmbito da legislação brasileira: (a) seja instaurado por solicitação das Cedentes Delta ou da Fiadora; ou (b) decretado contra as Cedentes Delta ou da Fiadora;
- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência, no todo ou em parte, pelas Cedentes, de seus direitos e/ou obrigações decorrentes do Contrato de Cessão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto no caso de prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI;
- (vi) decretação de vencimento antecipado de qualquer contrato financeiro (dívida) cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a (1) a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), ou seu equivalente em outras moedas para as Cedentes Delta; e/ou (2) R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas para a Fiadora;

- (vii) revelarem-se intencionalmente falsas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelas Cedentes Delta e/ou pela Fiadora em quaisquer dos Documentos da Operação;
- (viii) caso ocorra a perda da posse de qualquer dos Imóveis, desde que tal situação não seja revertida ou suspensão no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que as Cedentes Delta tomarem ciência da referida perda;
- (ix) paralisação das atividades das Cedentes Delta por um período ininterrupto superior a 15 (quinze) Dias Úteis em decorrência de arresto, sequestro, penhora ou qualquer outra medida judicial que implique perda da propriedade ou posse direta da totalidade ou parte dos ativos das Cedentes Delta e que (a) resultem em um Efeito Adverso Relevante; e (b) que não sejam suspensos por decisão, sentença ou outra medida com efeitos similares, ainda que de carácter preliminar, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de interrupção das atividades das Cedentes Delta;
- (x) alteração do Contrato de Administração de Conta Vinculada, dos contratos relacionados às Contas Débito Automático, dos contratos de prestação de serviço do Banco Depositário e/ou de qualquer outro instrumento, exceto aquelas requeridas pelo Banco Depositário ou motivadas por mudanças no cenário legal ou regulatório, ou qualquer outro cenário não decorrente da culpa das Cedentes Delta e/ou das Devedoras, e desde que tal alteração afete adversamente o recebimento, pelas Devedoras, dos valores devidos por seus Associados, a Conta Vinculada, as Contas Débito Automático e/ou a Cascata de Pagamentos;
- (xi) se as Cedentes Delta, a Administradora e/ou a Fiadora, conforme aplicável, não efetuarem o reforço ou substituição das Garantias, em caso de perecimento, perda, depreciação ou outros motivos pactuados nos demais Documentos da Operação, sempre que a Securitizadora demonstre que as Garantias existentes são insuficientes para garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, dentro do prazo que lhe for designado pela Securitizadora;
- (xii) alteração, exceto pelas Alterações Permitidas **(a)** de qualquer dos instrumentos constitutivos do direito de superfície das Cedentes sobre os seus Imóveis; ou **(b)** dos Contratos Imobiliários Cedidos e/ou demais Documentos da Operação, que afete ou possa afetar adversamente a existência, validade, eficácia e/ou exigibilidade, ou ainda o valor, dos Créditos Imobiliários;
- (xiii) caso as Devedoras deixem de figurar como sublocatária ou locatária nos Contratos Imobiliários Cedidos, conforme aplicável, sem prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI;
- (xiv) se as Cedentes Delta **(a)** não procederem à renovação dos Seguros; ou **(b)** não realizarem o endosso dos Seguros à Securitizadora; conforme aplicável, nos termos do Contrato de Cessão;
- (xv) se houver distribuição e/ou pagamento pelas Cedentes Delta, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros ou movimentação de caixa aos sócios das Cedentes e/ou da Fiadora (com exceção do mínimo obrigatório previsto na Lei das Sociedades por Ações), em qualquer caso **(a)** antes da primeira medição do Índice de Cobertura, ou **(b)** após o *Completion* Físico, caso o Índice de Cobertura não esteja sendo cumprido no período em referência, ou as Cedentes e/ou a Fiadora estejam inadimplentes com qualquer das obrigações previstas no Contrato de Cessão e/ou nos Documentos da Operação ou esteja em curso qualquer Evento de Recompra Compulsória;
- (xvi) pagamento total ou parcial, pelas Cedentes Delta, de qualquer operação de empréstimo e/ou mútuo concedido pela Fiadora ou por qualquer de suas controladas ou controladoras (**"Pagamento de Mútuos"**), em favor das Cedentes Delta, caso esteja em curso qualquer descumprimento das obrigações pecuniárias ou não pecuniárias das Cedentes Delta estabelecidas no Contrato de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (xvii) redução de capital social das Cedentes Delta, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados; e
- (xviii) caso as obrigações relativas às Regularizações (conforme abaixo definida) previstas na não sejam observadas e/ou não seja possível a efetivação de quaisquer das Regularizações.

A ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória deverá ser notificada pelas Cedentes à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, na forma e prazo estabelecidos no Contrato de Cessão.

Valor de Recompra Compulsória Na hipótese de Recompra Compulsória decorrente de Evento de Recompra Compulsória Automática ou devidamente aprovada conforme procedimentos relacionados ao Evento de Recompra Compulsória Deliberada, as Cedentes ficarão obrigadas a recomprar os Créditos Imobiliários, pelo valor correspondente a: (i) em caso de Recompra Compulsória da totalidade

dos Créditos Imobiliários, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido: (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de Recompra Compulsória (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI (**“Valor de Recompra Compulsória Total”**); ou (ii) em caso de Recompra Parcial Obrigatória (conforme abaixo definido), o Valor de Recompra Compulsória Total, multiplicado (1) pela proporção indicada no Anexo XIII do Contrato de Cessão, com relação às Cedentes, Centrais das Cedentes, Créditos Imobiliários ou Contratos Imobiliários Cedidos afetados pelo Evento de Recompra Compulsória; ou (2) por proporção a ser indicada no Anexo XIII do Contrato de Cessão, a depender do exercício de Opção de Lote Adicional, com relação às Cedentes Garantidoras, Centrais das Cedentes Garantidoras, Fluxo de Recebíveis Adicionais ou Contratos Imobiliários Fluxo Adicional afetados pelo Evento de Recompra Compulsória (**“Valor de Recompra Compulsória Parcial”**) e, em conjunto com o Valor de Recompra Compulsória Total, **“Valor de Recompra Compulsória”**).

#### Prazo de Recompra Compulsória

Conforme disposto no Contrato de Cessão, as Cedentes pagarão o Valor de Recompra no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da notificação realizada pela Emissora, noticiando-a da decisão de proceder com a Recompra Compulsória, seja decorrente de Evento de Recompra Compulsória Automática ou mediante deliberação dos Titulares dos CRI devidamente aprovada conforme procedimentos relacionados a Evento de Recompra Compulsória Deliberada.

O Valor de Recompra Compulsória será pago exclusivamente em moeda corrente nacional, mediante depósito na Conta Centralizadora, no prazo e nos termos estabelecidos acima, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, qual seja, o IPCA, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

Nos termos do Contrato de Cessão, as Cedentes ficarão obrigadas a reembolsar as despesas que já tiverem sido incorridas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, desde que devidamente comprovadas.

#### Prevalência da Obrigação de Recompra Compulsória e da Recompra Parcial

A obrigação de Recompra Compulsória, prevista nas cláusulas acima e no Contrato de Cessão, e da Recompra Parcial, prevista nas cláusulas abaixo e no Contrato de Cessão, configuram-se como negócios aleatórios, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que as Cedentes se obriga de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Emissora o Valor de Recompra, na ocorrência da Recompra Compulsória e/ou da Recompra Parcial, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória.

#### Eventos de Multa Indenizatória

Conforme disposto no Contrato de Cessão, as Cedentes responderão pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários por ela cedido até que os CRI tenham sido integralmente resgatados, de modo que as Cedentes pagarão a Multa Indenizatória abaixo definida à Emissora, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (**“Eventos de Multa Indenizatória”**):

- (i) sejam reconhecidas ou declaradas a inexistência, invalidade, nulidade, ineficácia ou a inexigibilidade dos Contratos Imobiliários Cedidos e/ou dos Créditos Imobiliários, por qualquer autoridade brasileira, por meio de decisão irrecorrível administrativa, judicial ou arbitral exequível para a qual não tenham sido obtidas medidas com efeitos suspensivos tempestivamente; ou
- (ii) ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, desde que o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Emissora, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo.

Observado o disposto abaixo, na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, as Cedentes se obrigam, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, como principal devedora, a pagar à Emissora multa, a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao Valor de Recompra (**“Multa Indenizatória”**).

Após o efetivo pagamento da Multa Indenizatória, as Cedentes se sub-rogará à Emissora em todos os Créditos Imobiliários eventualmente existentes.

A Multa Indenizatória será paga exclusivamente na Conta Centralizadora, no prazo e nos termos estabelecidos no Termo de Securitização.



Conforme disposto no Contrato de Cessão, a Multa Indenizatória será paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do recebimento, pelas Cedentes, de notificação por escrito a ser enviada pela Emissora noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, qual seja, o IPCA, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

O acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória, dos Eventos de Multa Indenizatória e das hipóteses de rescisão dos Contratos Imobiliários Cedidos, que não estiverem diretamente vinculados ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários será efetuado pela Emissora com base nas informações fornecidas pelas Cedentes, cabendo à Emissora adotar as providências estabelecidas, para essas situações, nos termos do Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação.

Nos termos do Contrato de Cessão, as Cedentes se obrigaram, ainda, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência, a notificar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a ocorrência de todo e qualquer Evento de Recompra Compulsória ou Evento de Multa Indenizatória, sendo certo que o acompanhamento da Emissora, previsto no Termo de Emissão, limitar-se-á ao recebimento tempestivo da notificação acima referida.

Nos termos do Contrato de Cessão, as Cedentes enviarão anualmente à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contado da data do término de cada exercício social, declaração atestando o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, a manutenção das declarações prestadas quando da celebração do Contrato de Cessão e a não ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória e/ou Evento de Multa Indenizatória, ficando a exclusivo critério da Emissora e/ou do Agente Fiduciário solicitar documentos e/ou certidões para comprovar o quanto disposto na referida declaração, conforme modelo constante do Anexo IV do Contrato de Cessão.

#### Recompra Parcial Obrigatória

Nos termos do Contrato de Cessão, sem prejuízo dos Eventos de Recompra Compulsória, as Cedentes estarão obrigadas a realizar a Recompra Parcial Obrigatória dos respectivos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do Valor de Recompra Parcial Obrigatória dos respectivos Créditos Imobiliários, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo em relação às Cedentes e/ou à respectiva Central, conforme o caso, individual ou conjuntamente, sem necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI (**"Recompra Parcial Obrigatória"** e **"Evento de Recompra Parcial Obrigatória"**):

- (11) caso, a qualquer tempo, ocorra a perda da titularidade de qualquer dos CUSD de qualquer das Centrais; e/ou
- (ii) na ocorrência de abandono (1) total, por determinada Cedente da respectiva Central; e/ou (2) de qualquer ativo que reduza a capacidade instalada projetada de determinada Central em 25% (vinte e cinco por cento) ou mais; e/ou
- (iii) caso as Condições de Liberação do Fundo de Obras não sejam cumpridas para determinada Central, no prazo de até 60 (sessenta) dias, contado da primeira data de integralização dos CRI.

Conforme disposto no Contrato de Cessão, não obstante o disposto no item acima aplicável à Recompra Parcial, quando os Eventos de Recompra Compulsória previstos nos Eventos de Recompra Compulsória Deliberada, nos itens (ii); (vii); (viii); (ix); (x); (xi); (xii); (xv); (xviii); (xix); (xx); (xxi); (xxii); (xxiv); (xxvi) e nos Eventos de Recompra Compulsória Automática nos itens (viii); (ix); (xiv); e (xviii) forem relativos a uma das Cedentes ou Centrais, ou aos respectivos Créditos Imobiliários ou Contratos Imobiliários Lastro, a respectiva Cedente deverá realizar uma Recompra Parcial Obrigatória, sem que tais hipóteses gerem quaisquer eventos de Recompra Compulsória ou Recompra Parcial Obrigatória cruzada entre os demais.

A ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Parcial Obrigatória deverá ser notificada pelas Cedentes à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, na forma e prazo estabelecidos no Contrato de Cessão.

#### Recompra Facultativa

Observado o disposto no Contrato de Cessão, decorrido o prazo de 60 (sessenta) meses contado da data de emissão dos CRI, as Cedentes poderão, a qualquer momento, recomprar a totalidade, e não menos do que a totalidade, dos Créditos Imobiliários (sendo vedada a recompra parcial facultativa dos

Créditos Imobiliários), no estado em que se encontrarem, da Emissora, mediante o pagamento do Valor de Recompra Facultativa, nos termos previsto no Termo de Securitização (“**Recompra Facultativa**”). As Cedentes deverão notificar a Emissora quanto à decisão de realizar a Recompra Facultativa com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência do seu exercício, informando a data do respectivo pagamento.

Conforme disposto no Contrato de Cessão, o “Valor de Recompra Facultativa” corresponderá ao maior valor dentre os montantes calculados na forma dos itens (i) e (ii) abaixo:

- (i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido: (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de Recompra Compulsória (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI; ou
- (ii) Ao somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido: (a) da Remuneração, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com duration mais próxima à duration remanescente dos CRI, na data de Recompra Compulsória, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data de Recompra Compulsória calculado conforme fórmula abaixo, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI:

$$VP = \left[ \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNAk + Jk}{FVPk} \right) \right]$$

onde:

**VP** = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

**VNAk** = com relação a cada data “k” de pagamento agendado, mas ainda não realizado dos CRI, parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, atualizado até a data de Recompra Compulsória, a ser amortizado em tal data “k” conforme tabela do Anexo I do Termo de Securitização;

**Jk** = com relação a cada data “k” de pagamento, a Remuneração que seria devida na data “k”, calculados sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, atualizado até a data da Recompra Compulsória, calculados nos termos do Termo de Securitização;

**n** = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, conforme o caso, sendo “n” um número inteiro;

**FVPk** = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

onde:

$$FVPk = [(1 + Taxa NTNB Antecipação) * (Sobretaxa)]^{\frac{nk}{252}}$$

**Taxa NTNB Antecipação** = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente do CRI na data do efetivo resgate;

**Sobretaxa** = 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento);

**nk** = número de Dias Úteis entre a data de Recompra Compulsória e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

Caso as Cedentes exerçam a Recompra Facultativa e deixem de efetivar o pagamento do Valor de Recompra Parcial Obrigatória no prazo estabelecido acima, sujeitar-se-á ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), adicionada de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, com cálculo *pro rata die*, até a data de seu efetivo pagamento. Independente das penalidades moratórias acima pactuadas, as Cedentes responderão pelo descumprimento das obrigações assumidas.

## Retrocessão em Decorrência de Recompra

Sem prejuízo das demais obrigações previstas no Contrato de Cessão, uma vez ocorrida a Recompra Compulsória, a Recompra Parcial Obrigatória, a Recompra Facultativa a Emissora deverá retroceder às Cedentes, a parcela dos Créditos Imobiliários que corresponda à Recompra Compulsória, Recompra Parcial Obrigatória e/ou à Recompra Facultativa, conforme o caso, até o 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra e/ou do Valor de Recompra Parcial Obrigatória, conforme o caso, observado que o fluxo dos Créditos Imobiliários deverá ser sempre suficiente ao fluxo de pagamentos dos CRI, e por consequência a Emissora deverá promover o resgate antecipado obrigatório dos CRI vinculados ao Termo de Securitização.

### **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 71ecuritizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos**

Observado o item 10.8 acima, os Créditos Imobiliários não estarão sujeitos a vencimento antecipado.

### **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, com destaque para:**

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

A administração dos Créditos Imobiliários será sempre realizada pela Administradora, por conta e ordem das Cedentes, até a integral, plena e eficaz quitação dos CRI, conforme disposto no Contrato de Cessão.

Nos termos do Termo de Securitização, foi instituído patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e os recursos da Conta Centralizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão (“**Patrimônio Separado**”).

As atividades relacionadas à administração das CCI serão exercidas pela Emissora, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, sendo a Emissora responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

#### **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;**

Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares dos CRI para cobrança de tais valores, que poderão incluir, mas não se limitarão, à execução das Garantias. A execução das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, na forma e ordem definida pelos Titulares dos CRI, observado o disposto nos Contratos de Garantia.

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial dos Devedores caberão à Administradora e/ou às Cedentes, conforme procedimentos previstos na legislação e no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá caso a Emissora não o faça, 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, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI aos Titulares de CRI.

Ademais, o Agente Fiduciário deverá comunicar, em sua página na rede mundial de computadores, aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pelas Cedentes, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às Garantias e às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17.



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

**A Instituição Custodiante**

O Agente Fiduciário verificará a existência e a constituição dos Créditos Imobiliários por meio do recebimento de cópia eletrônica dos Contratos Imobiliários Lastro.

Sem prejuízo das suas demais atribuições conforme descritas no Termo de Securitização, com relação à verificação dos Créditos Imobiliários, incumbe ao Agente Fiduciário

(a) No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

(b) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento

ser verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas nos Documentos da Operação; (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(e) intimar a Emissora a reforçar as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, conforme previsto nos Documentos da Operação

(f) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado

Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2021, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado mantido por meio dos recursos das Cedentes, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão

O Custodiante nos termos do Termo de Securitização realizará a guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos direitos creditórios vinculados à emissão.

**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 e guarda digital da Escritura de Emissão de CCI, em via original, considerando o mais longo dos seguintes prazos: até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, bem como pela custódia do Termo de Securitização

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

Não serão praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários.

## 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**

<b>Nome</b>	<b>DELTA ENERGIA USFV LAGOA BONITA SPE LTDA.</b>
<b>Tipo Societário</b>	Sociedade Limitada.
<b>Data de Registro na CVM</b>	Não aplicável, sociedade sem registro perante a CVM.
<b>Características Gerais do Negócio</b>	Tem por objeto o propósito específico de implantação, construção, operação, locação e sublocação de usina fotovoltaica na modalidade geração distribuída para participação do Sistema de Compensação de Energia Elétrica.
<b>Experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização</b>	Não há.

<b>Nome</b>	<b>DELTA ENERGIA USFV CAÇAPAVA SPE LTDA.</b>
<b>Tipo Societário</b>	Sociedade Limitada.
<b>Data de Registro na CVM</b>	Não aplicável, sociedade sem registro perante a CVM.
<b>Características Gerais do Negócio</b>	Tem por objeto o propósito específico de implantação, construção, operação, locação e sublocação de usina fotovoltaica na modalidade geração distribuída para participação do Sistema de Compensação de Energia Elétrica.
<b>Experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização</b>	Não há

<b>Nome</b>	<b>DELTA ENERGIA USFV ITAP SPE LTDA.</b>
<b>Tipo Societário</b>	Sociedade Limitada.
<b>Data de Registro na CVM</b>	Não aplicável, sociedade sem registro perante a CVM.
<b>Características Gerais do Negócio</b>	Tem por objeto o propósito específico de implantação, construção, operação, locação e sublocação de usina fotovoltaica na modalidade geração distribuída para participação do Sistema de Compensação de Energia Elétrica.
<b>Experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização</b>	Não há.

<b>Nome</b>	<b>DELTA ENERGIA USFV CARMO SPE LTDA.</b>
<b>Tipo Societário</b>	Sociedade Limitada.
<b>Data de Registro na CVM</b>	Não aplicável, sociedade sem registro perante a CVM.
<b>Características Gerais do Negócio</b>	Tem por objeto o propósito específico de implantação, construção, operação, locação e sublocação de usina fotovoltaica na modalidade geração distribuída para participação do Sistema de Compensação de Energia Elétrica.
<b>Experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização</b>	Não há.

<b>Nome</b>	<b>DELTA ENERGIA USFV CAMPO GRANDE I SPE LTDA.</b>
<b>Tipo Societário</b>	Sociedade Limitada.
<b>Data de Registro na CVM</b>	Não aplicável, sociedade sem registro perante a CVM.
<b>Características Gerais do Negócio</b>	Tem por objeto o propósito específico de implantação, construção, operação, locação e sublocação de usina fotovoltaica na modalidade geração distribuída para participação do Sistema de Compensação de Energia Elétrica.
<b>Experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização</b>	Não há.



<b>Nome</b>	<b>DELTA ENERGIA USFV 3L SPE LTDA.</b>
<b>Tipo Societário</b>	Sociedade Limitada.
<b>Data de Registro na CVM</b>	Não aplicável, sociedade sem registro perante a CVM.
<b>Características Gerais do Negócio</b>	Tem por objeto o propósito específico de implantação, construção, operação, locação e sublocação de usina fotovoltaica na modalidade geração distribuída para participação do Sistema de Compensação de Energia Elétrica.
<b>Experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização</b>	Não há.

<b>Nome</b>	<b>DELTA ENERGIA USFV BARRETOS SPE LTDA</b>
<b>Tipo Societário</b>	Sociedade Limitada.
<b>Data de Registro na CVM</b>	Não aplicável, sociedade sem registro perante a CVM.
<b>Características Gerais do Negócio</b>	Tem por objeto o propósito específico de implantação, construção, operação, locação e sublocação de usina fotovoltaica na modalidade geração distribuída para participação do Sistema de Compensação de Energia Elétrica.
<b>Experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização</b>	Não há

<b>Nome</b>	<b>DELTA ENERGIA USFV BARRA DO PIRAI SPE LTDA.</b>
<b>Tipo Societário</b>	Sociedade Limitada.
<b>Data de Registro na CVM</b>	Não aplicável, sociedade sem registro perante a CVM.
<b>Características Gerais do Negócio</b>	Tem por objeto o propósito específico de implantação, construção, operação, locação e sublocação de usina fotovoltaica na modalidade geração distribuída para participação do Sistema de Compensação de Energia Elétrica.
<b>Experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização</b>	Não há.

<b>Nome</b>	<b>DELTA ENERGIA USFV ADAMANTINA SPE LTDA.</b>
<b>Tipo Societário</b>	Sociedade Limitada.
<b>Data de Registro na CVM</b>	Não aplicável, sociedade sem registro perante a CVM.
<b>Características Gerais do Negócio</b>	Tem por objeto o propósito específico de implantação, construção, operação, locação e sublocação de usina fotovoltaica na modalidade geração distribuída para participação do Sistema de Compensação de Energia Elétrica.
<b>Experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização</b>	Não há.

<b>Nome</b>	<b>DELTA ENERGIA USFV GUARIBA SPE LTDA.</b>
<b>Tipo Societário</b>	Sociedade Limitada.
<b>Data de Registro na CVM</b>	Não aplicável, sociedade sem registro perante a CVM.
<b>Características Gerais do Negócio</b>	Tem por objeto o propósito específico de implantação, construção, operação, locação e sublocação de usina fotovoltaica na modalidade geração distribuída para participação do Sistema de Compensação de Energia Elétrica.
<b>Experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização</b>	Não há.



Nome	DELTA ENERGIA USFV BRAÚNA SPE LTDA.
Tipo Societário	Sociedade Limitada.
Data de Registro na CVM	Não aplicável, sociedade sem registro perante a CVM.
Características Gerais do Negócio	Tem por objeto o propósito específico de implantação, construção, operação, locação e sublocação de usina fotovoltaica na modalidade geração distribuída para participação do Sistema de Compensação de Energia Elétrica.
Experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização	Não há.

**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**

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são oriundos de contratos de locação.



## 12. INFORMAÇÕES SOBRE OS DEVEDORES

### 12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os direitos creditórios que compõem o lastro da Oferta de CRI são integralmente concentrados nos Devedores. Os Devedores são constituídos sob a forma de associações sem fins lucrativos, nos termos da Lei nº 9.790, de 23 de março de 1999, conforme alterada. As principais atividades desenvolvidas pelos Devedores envolvem a reunião de unidades consumidoras cativas de energia elétrica, anteriormente vinculadas a seus associados, pessoas físicas ou jurídicas, para a negociação e exploração conjunta de geração distribuída, através da geração compartilhada, autoconsumo remoto ou geração junto à carga de energia elétrica, nos moldes preconizados pelo artigo 1º da Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, conforme alterada (“Lei nº 14.300/2022”).

### 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

Os Créditos Imobiliários representados pela CCI que compõem o lastro da Oferta são concentrados nos Devedores, observada a seguinte proporção:

- i. 11,94% (onze inteiros e noventa e quatro centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Associação Brasileira de Planejamento em Eficiência Energética Luz Digital;
- ii. 17,52% (dezessete inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Associação de Consumidores de Energia Elétrica em Geração Distribuída;
- iii. 16,64% (dezesseis inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Associação Brasileira de Geração Compartilhada Luz Solar;
- iv. 19,61% (dezenove inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Associação de Consumidores Integrantes do Sistema de Compensação de Energia Elétrica Brasileiro;
- v. 19,28% (dezenove inteiros e vinte e oito centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Associação de Consumo Compartilhado de Energia Elétrica; e
- vi. 15,01% (quinze inteiros e um centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Associação Brasileira de Geração Distribuída de Energia Renovável.

Nos termos do item 12.2. do Anexo E da Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre os Devedores:

#### A) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE PLANEJAMENTO EM EFICIÊNCIA ENERGÉTICA LUZ DIGITAL

Nome	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE PLANEJAMENTO EM EFICIÊNCIA ENERGÉTICA LUZ DIGITAL
Data de constituição	27/10/2022
Tipo Societário	Associação sem fins lucrativos
País de constituição	Brasil
Data de Registro na CVM	Não aplicável, entidade sem registro perante a CVM.
Características Gerais do Negócio	Constitui o objeto social da Associação a reunião de unidades consumidoras cativas de energia elétrica, anteriormente vinculadas a seus Associados, pessoas físicas ou jurídicas, para a negociação e exploração conjunta de geração distribuída, através da geração compartilhada, autoconsumo remoto ou geração junto à carga de energia elétrica, nos moldes preconizados pelo artigo 1º da Lei nº 14.300/2022. Para tanto, a Associação locará, arrendará, comprará ou, por qualquer outra forma, obterá a posse e o direito de exploração de centrais de micro ou minigeração distribuída (“Centrais GD”), que gerarão energia elétrica a partir de fontes renováveis e/ou alternativas de geração de energia elétrica, cuja energia ativa injetada na rede de distribuição será cedida a título gratuito à Distribuidora e computada na forma de créditos de energia elétrica (“Créditos de Energia”), para posterior compensação com o consumo

	verificado nas unidades consumidoras da Associação e/ou unidades consumidoras que estejam em nome da Associação e tenham sido transferidas por seus Associados, através do Sistema de Compensação de Energia Elétrica ("SCEE"), conforme disposições deste Estatuto Social e previsões constantes na Lei 14.300/2022, Resolução ANEEL nº 482/2012 e demais normas que venham a lhes substituir ou complementar.
<b>Natureza dos Direitos Creditórios</b>	Os Créditos Imobiliários são representados pelas CCI, a qual representa, por sua vez, os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, nos quais a Devedora figura como locatária. Para mais informações sobre os direitos creditórios, vide a Seção 10 deste Prospecto.
<b>Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios</b>	A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de CCI e nos Contratos de Locação. Os Créditos Imobiliários foram cedidos pelos Cedentes por meio do Contrato de Cessão e são integralmente devidos pela Devedora nos termos dos Contratos de Locação.

## B) ASSOCIAÇÃO DE CONSUMIDORES DE ENERGIA ELÉTRICA EM GERAÇÃO DISTRIBUÍDA

<b>Nome</b>	<b>ASSOCIAÇÃO DE CONSUMIDORES DE ENERGIA ELÉTRICA EM GERAÇÃO DISTRIBUÍDA</b>
<b>Data de constituição</b>	26/01/2023
<b>Tipo Societário</b>	Associação sem fins lucrativos
<b>País de constituição</b>	Brasil
<b>Data de Registro na CVM</b>	Não aplicável, entidade sem registro perante a CVM.
<b>Características Gerais do Negócio</b>	Constitui o objeto social da <b>Associação</b> a reunião de unidades consumidoras cativas de energia elétrica, anteriormente vinculadas a seus <b>Associados</b> , pessoas físicas ou jurídicas, para a negociação e exploração conjunta de geração distribuída, através da geração compartilhada, autoconsumo remoto ou geração junto à carga de energia elétrica, nos moldes preconizados pelo artigo 1º da Lei nº 14.300/2022. Para tanto, a <b>Associação</b> locará, arrendará, comprará ou, por qualquer outra forma, obterá a posse e o direito de exploração de centrais de micro ou minigeração distribuída (" <b>Centrais GD</b> "), que gerarão energia elétrica a partir de fontes renováveis e/ou alternativas de geração de energia elétrica, cuja energia ativa injetada na rede de distribuição será cedida a título gratuito à Distribuidora e computada na forma de créditos de energia elétrica (" <b>Créditos de Energia</b> "), para posterior compensação com o consumo verificado nas unidades consumidoras da <b>Associação</b> e/ou unidades consumidoras que estejam em nome da <b>Associação</b> e tenham sido transferidas por seus <b>Associados</b> , através do Sistema de Compensação de Energia Elétrica ("SCEE"), conforme disposições deste Estatuto Social e previsões constantes na Lei 14.300/2022, Resolução ANEEL nº 482/2012 e demais normas que venham a lhes substituir ou complementar.
<b>Natureza dos Direitos Creditórios</b>	Os Créditos Imobiliários são representados pela CCI, a qual representa, por sua vez, os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, nos quais a Devedora figura como locatária. Para mais informações sobre os direitos creditórios, vide a Seção 10 deste Prospecto.
<b>Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios</b>	A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de CCI e nos Contratos de Locação. Os Créditos Imobiliários foram cedidos pelos Cedentes por meio do Contrato de Cessão e são integralmente devidos pela Devedora nos termos dos Contratos de Locação.

## C) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE GERAÇÃO COMPARTILHADA LUZ SOLAR

<b>Nome</b>	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE GERAÇÃO COMPARTILHADA LUZ SOLAR</b>
<b>Data de constituição</b>	26/01/2023
<b>Tipo Societário</b>	Associação sem fins lucrativos
<b>País de constituição</b>	Brasil
<b>Data de Registro na CVM</b>	Não aplicável, entidade sem registro perante a CVM.





<b>Características Gerais do Negócio</b>	Constitui o objeto social da <b>Associação</b> a reunião de unidades consumidoras cativas de energia elétrica, anteriormente vinculadas a seus <b>Associados</b> , pessoas físicas ou jurídicas, para a negociação e exploração conjunta de geração distribuída, através da geração compartilhada, autoconsumo remoto ou geração junto à carga de energia elétrica, nos moldes preconizados pelo artigo 1º da Lei nº 14.300/2022. Para tanto, a <b>Associação</b> locará, arrendará, comprará ou, por qualquer outra forma, obterá a posse e o direito de exploração de centrais de micro ou minigeração distribuída (" <b>Centrais GD</b> "), que gerarão energia elétrica a partir de fontes renováveis e/ou alternativas de geração de energia elétrica, cuja energia ativa injetada na rede de distribuição será cedida a título gratuito à Distribuidora e computada na forma de créditos de energia elétrica (" <b>Créditos de Energia</b> "), para posterior compensação com o consumo verificado nas unidades consumidoras da <b>Associação</b> e/ou unidades consumidoras que estejam em nome da <b>Associação</b> e tenham sido transferidas por seus <b>Associados</b> , através do Sistema de Compensação de Energia Elétrica (" <b>SCEE</b> "), conforme disposições deste Estatuto Social e previsões constantes na Lei 14.300/2022, Resolução ANEEL nº 482/2012 e demais normas que venham a lhes substituir ou complementar.
<b>Natureza dos Direitos Creditórios</b>	Os Créditos Imobiliários são representados pela CCI, a qual representa, por sua vez, os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, nos quais a Devedora figura como locatária. Para mais informações sobre os direitos creditórios, vide a Seção 10 deste Prospecto.
<b>Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios</b>	A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de CCI e nos Contratos de Locação. Os Créditos Imobiliários foram cedidos pelos Cedentes por meio do Contrato de Cessão e são integralmente devidos pela Devedora nos termos dos Contratos de Locação.

#### D) ASSOCIAÇÃO DE CONSUMIDORES INTEGRANTES DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA BRASILEIRO

<b>Nome</b>	<b>ASSOCIAÇÃO DE CONSUMIDORES INTEGRANTES DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA BRASILEIRO</b>
<b>Data de constituição</b>	11/04/2023
<b>Tipo Societário</b>	Associação sem fins lucrativos
<b>País de constituição</b>	Brasil
<b>Data de Registro na CVM</b>	Não aplicável, entidade sem registro perante a CVM.
<b>Características Gerais do Negócio</b>	Constitui o objeto social da <b>Associação</b> a reunião de unidades consumidoras cativas de energia elétrica, anteriormente vinculadas a seus <b>Associados</b> , pessoas físicas ou jurídicas, para a negociação e exploração conjunta de geração distribuída, através da geração compartilhada, autoconsumo remoto ou geração junto à carga de energia elétrica, nos moldes preconizados pelo artigo 1º da Lei nº 14.300/2022. Para tanto, a <b>Associação</b> locará, arrendará, comprará ou, por qualquer outra forma, obterá a posse e o direito de exploração de centrais de micro ou minigeração distribuída (" <b>Centrais GD</b> "), que gerarão energia elétrica a partir de fontes renováveis e/ou alternativas de geração de energia elétrica, cuja energia ativa injetada na rede de distribuição será cedida a título gratuito à Distribuidora e computada na forma de créditos de energia elétrica (" <b>Créditos de Energia</b> "), para posterior compensação com o consumo verificado nas unidades consumidoras da <b>Associação</b> e/ou unidades consumidoras que estejam em nome da <b>Associação</b> e tenham sido transferidas por seus <b>Associados</b> , através do Sistema de Compensação de Energia Elétrica (" <b>SCEE</b> "), conforme disposições deste Estatuto Social e previsões constantes na Lei 14.300/2022, Resolução ANEEL nº 482/2012 e demais normas que venham a lhes substituir ou complementar.
<b>Natureza dos Direitos Creditórios</b>	Os Créditos Imobiliários são representados pela CCI, a qual representa, por sua vez, os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, nos quais a Devedora figura como locatária. Para mais informações sobre os direitos creditórios, vide a Seção 10 deste Prospecto.
<b>Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios</b>	A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de CCI e nos Contratos de Locação. Os Créditos Imobiliários foram cedidos pelos Cedentes por meio do Contrato de Cessão e são integralmente devidos pela Devedora nos termos dos Contratos de Locação.

## e) Associação de Consumo Compartilhado de Energia Elétrica

Nome	ASSOCIAÇÃO DE CONSUMO COMPARTILHADO DE ENERGIA ELÉTRICA
Data de constituição	01/02/2023
Tipo Societário	Associação sem fins lucrativos
País de constituição	Brasil
Data de Registro na CVM	Não aplicável, entidade sem registro perante a CVM.
Características Gerais do Negócio	Constitui o objeto social da <b>Associação</b> a reunião de unidades consumidoras cativas de energia elétrica, anteriormente vinculadas a seus <b>Associados</b> , pessoas físicas ou jurídicas, para a negociação e exploração conjunta de geração distribuída, através da geração compartilhada, autoconsumo remoto ou geração junto à carga de energia elétrica, nos moldes preconizados pelo artigo 1º da Lei nº 14.300/2022. Para tanto, a <b>Associação</b> locará, arrendará, comprará ou, por qualquer outra forma, obterá a posse e o direito de exploração de centrais de micro ou minigeração distribuída (" <b>Centrais GD</b> "), que gerarão energia elétrica a partir de fontes renováveis e/ou alternativas de geração de energia elétrica, cuja energia ativa injetada na rede de distribuição será cedida a título gratuito à Distribuidora e computada na forma de créditos de energia elétrica (" <b>Créditos de Energia</b> "), para posterior compensação com o consumo verificado nas unidades consumidoras da <b>Associação</b> e/ou unidades consumidoras que estejam em nome da <b>Associação</b> e tenham sido transferidas por seus <b>Associados</b> , através do Sistema de Compensação de Energia Elétrica (" <b>SCEE</b> "), conforme disposições deste Estatuto Social e previsões constantes na Lei 14.300/2022, Resolução ANEEL nº 482/2012 e demais normas que venham a lhes substituir ou complementar.
Natureza dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários são representados pela CCI, a qual representa, por sua vez, os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, nos quais a Devedora figura como locatária. Para mais informações sobre os direitos creditórios, vide a Seção 10 deste Prospecto.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios	A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de CCI e nos Contratos de Locação. Os Créditos Imobiliários foram cedidos pelos Cedentes por meio do Contrato de Cessão e são integralmente devidos pela Devedora nos termos dos Contratos de Locação.

## f) Associação Brasileira de Geração Distribuída de Energia Renovável

Nome	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE GERAÇÃO DISTRIBUÍDA DE ENERGIA RENOVÁVEL
Data de constituição	07/02/2024
Tipo Societário	Associação sem fins lucrativos
País de constituição	Brasil
Data de Registro na CVM	Não aplicável, entidade sem registro perante a CVM.
Características Gerais do Negócio	Constitui o objeto social da <b>Associação</b> a reunião de unidades consumidoras cativas de energia elétrica, anteriormente vinculadas a seus <b>Associados</b> , pessoas físicas ou jurídicas, para a negociação e exploração conjunta de geração distribuída, através da geração compartilhada, autoconsumo remoto ou geração junto à carga de energia elétrica, nos moldes preconizados pelo artigo 1º da Lei nº 14.300/2022. Para tanto, a <b>Associação</b> locará, arrendará, comprará ou, por qualquer outra forma, obterá a posse e o direito de exploração de centrais de micro ou minigeração distribuída (" <b>Centrais GD</b> "), que gerarão energia elétrica a partir de fontes renováveis e/ou alternativas de geração de energia elétrica, cuja energia ativa injetada na rede de distribuição será cedida a título gratuito à Distribuidora e computada na forma de créditos de energia elétrica (" <b>Créditos de Energia</b> "), para posterior compensação com o consumo verificado nas unidades consumidoras da <b>Associação</b> e/ou unidades consumidoras que estejam em nome da <b>Associação</b> e tenham sido transferidas por seus <b>Associados</b> , através do Sistema de Compensação de Energia Elétrica (" <b>SCEE</b> "), conforme disposições deste Estatuto Social e previsões constantes na Lei 14.300/2022, Resolução ANEEL nº 482/2012 e demais normas que venham a lhes substituir ou complementar.

<b>Natureza dos Direitos Creditórios</b>	Os Créditos Imobiliários são representados pela CCI, a qual representa, por sua vez, os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, nos quais a Devedora figura como locatária. Para mais informações sobre os direitos creditórios, vide a Seção 10 deste Prospecto.
<b>Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios</b>	A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de CCI e nos Contratos de Locação. Os Créditos Imobiliários foram cedidos pelos Cedentes por meio do Contrato de Cessão e são integralmente devidos pela Devedora nos termos dos Contratos de Locação.

**12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis, em conformidade com a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social**

As demonstrações financeiras da Delta Makers (conforme abaixo definida), relativas ao exercício social findo 31 de dezembro de 2022, estão incorporadas por referência a este Prospecto.

**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**

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são oriundos de contratos de locação.

**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**

#### **DELTA MAKERS PARTICIPAÇÕES LTDA.**

A Delta Makers Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade do na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100 - 7º andar, sala 01º, Condomínio Miss Silvia Morizono, Itaim Bibi, CEP 04538-132, 8º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 08.277.124/0001-20 e na JUCESP sob o NIRE nº 335.220.922.208 (“Delta Makers” ou “Delta Energia”), presta Fiança.

Nos termos do item 10.2 no Anexo B à Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre a Delta Makers:

#### **Histórico da Delta Makers**

A Delta Makers foi constituída em 2006 sob a denominação de Delta Makers Participações e Consultoria Ltda. A Delta Makers tem seu foco principal de atuação estabelecido em seu objeto social, que inclui a participação em outras sociedades comerciais ou civis, tanto no âmbito nacional quanto estrangeiro, seja como sócia, acionista ou quotista. Além disso, a empresa também se dedica à prestação de serviços de consultoria e assessoria relacionados a investimentos, planejamento e comercialização de energia elétrica em geral. Com sede localizada na Av. Dr. Cardoso de Mello, nº 900, 11º andar, ala 01, CEP 04548-003, em São Paulo/SP, a Delta Makers se estabelece como uma entidade voltada para o apoio e participação ativa no mercado de energia elétrica, contribuindo para o desenvolvimento e crescimento desse setor.



## História do Grupo

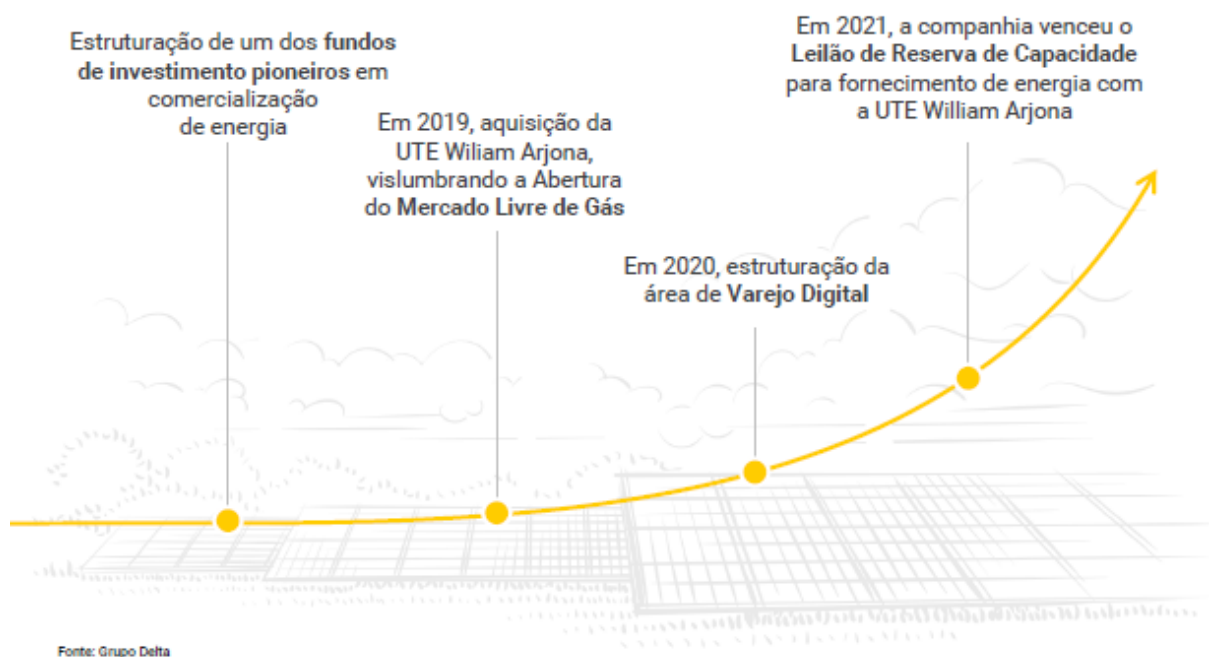


Com mais de 20 anos de história, o grupo da Delta Energia (**“Grupo Delta Energia”** ou **“Grupo”**) foi protagonista no segmento de comercialização de energia elétrica no Brasil. A empresa 100% nacional consolidou-se como uma das principais organizações do setor. Diversificou seu portfólio ao longo dos anos, investindo em empresas que agregam sinergia às suas operações.

Sua jornada de crescimento tem sido pautada por uma política de investimento em sustentabilidade, inovação tecnológica (Big Data, Inteligência Artificial/IA e Internet das Coisas/IoT) com soluções de ponta aplicadas aos diversos negócios, assegurando ao Grupo uma posição robusta na cadeia de energia.

## Visão Geral

A Delta Energia possui uma estrutura e modelo de atendimento que dá ao consumidor a possibilidade de adquirir energia elétrica por um valor competitivo



Em 2023, houve importantes avanços que agregam e reforçam a solidez do Grupo no mercado. As iniciativas permitiram a expansão em todas as frentes de negócios que permeiam a comercialização de energia elétrica, tecnologia, mercado de biocombustíveis (biodiesel e etanol), geração de energia (gás natural e solar), gestão e estruturação de fundos de investimentos em comercialização de energia no Brasil.

## Protagonista no mercado livre de energia

O pioneirismo e protagonismo acompanham a trajetória da empresa que atua em todo o Brasil. Seu portfólio soma mais de 900 clientes, transacionando cerca de 5 mil MW médios por mês, compostos pelas comercializadoras do Grupo e por clientes, consumidores e geradores de energia, o correspondente a 8% do consumo de energia elétrica no País.

O Grupo assessora seus clientes no processo de migração para o mercado livre, desenvolve estratégias para a aquisição de energia, além de oferecer outros serviços, como gestão de contratos, estudos de mercado, projeção de preços, suporte regulatório e assessoria em leilões de energia. Se diferencia por utilizar uma estrutura completa e modelo de atendimento único, que permite ao cliente adquirir energia elétrica por um valor competitivo.





Para atender à abertura do mercado de energia, tem feito investimentos em inovação e tecnologia. Em 2022, adquiriu uma empresa de tecnologia e, hoje, a **Wisebyte** é o braço do Grupo para atender clientes que miram seus processos e gestão a partir de soluções tecnológicas de ponta. A empresa oferece serviços agregados em *software* e *hardware* em grande escala para os setores de energia e telecomunicações.

A Delta oferece assessoria dos clientes no processo de migração para o mercado livre, desenvolvendo estratégias para a aquisição de energia e serviços diversos para aumentar resultados potenciais e reduzir custos, como gestão de contratos, estudos de mercado, projeção de preços, suporte regulatório e assessoria em leilões de energia. A Delta Makers acredita que seus principais diferenciais como comercializadora são: (i) estrutura completa e integrada no ecossistema Delta Makers; (ii) atendimento personalizado, com gestores de contas dedicados ao acompanhamento dos assuntos dos clientes; (iii) possibilidade de personalizar os serviços ofertados de acordo com os interesses dos clientes; e (iv) contratação de energia na modalidade “Desconto Garantido”.

## Soluções

Assessoria dos clientes no processo de migração para o mercado livre, desenvolvendo estratégias para a aquisição de energia e serviços diversos para aumentar resultados potenciais e reduzir custos, como gestão de contratos, estudos de mercado, projeção de preços, suporte regulatório e assessoria em leilões de energia.

### Principais Diferenciais como Comercializadora

- 
**Estrutura Completa & Integrada**  
 Estrutura completa e integrada no ecossistema Delta Makers
- 
**Atendimento Personalizado**  
 Gestores de contas dedicados ao acompanhamento dos assuntos dos clientes
- 
**Comunicação**  
 Possibilidade de personalizar os serviços ofertados de acordo com os interesses dos clientes
- 
**Desconto Garantido**  
 Contratação de energia na modalidade Desconto Garantido

Fonte: Grupo Delta

## Geração distribuída e mercado varejista

A geração distribuída começou a ser regulamentada no Brasil pela Resolução Normativa 482 (REN 482/2012) estabelecendo as condições regulatórias para inserção da GD na matriz energética brasileira definido como:

- I. Microgeração Distribuída: Sistemas de geração de energia renovável com potência até 75 kW; e

- II. Minigeração Distribuída: Sistemas de geração de energia renovável com potência superior a 75 kW e inferior a 5 MW.

Em 2022 foi aprovada a Lei nº 14.300 que estabeleceu o novo marco de regulação para GD no Brasil.



Em 2019, a Delta ingressou no mercado de geração de energia, com a aquisição de uma usina termelétrica instalada em Campo Grande, MS (capacidade de produção: 190 MW de energia com gás natural ou óleo diesel). Em 2022 o Grupo Delta lançou a **LUZ INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("LUZ"), fornecedora digital de energia. A empresa, que iniciou suas atividades com serviços em geração distribuída (GD) compartilhada, é uma fornecedora digital de energia e atende pessoas físicas e jurídicas em baixa tensão utilizando energia solar produzida em fazendas solares próprias. Atualmente atende mais cerca de 630 municípios em quatro diferentes brasileiros, por meio de redes distribuidoras como Elektro, CPFL Paulista, Neoenergia Brasília, EDP São Paulo e Light.

A LUZ conta com mais de 50 colaboradores e 12% dos novos clientes vieram de indicação de clientes atuais.

## Visão Geral

Parte do Grupo Delta, a LUZ é uma **fornecedora digital de energia**.

### 01. Geração

As fazendas solares são responsáveis por produzir a energia renovável



### 03. Troca de Titularidade e Medidor

O cliente recebe mensalmente uma fatura unificada



### 02. Distribuição

A energia gerada é injetada na rede e chega até o cliente, através da sua distribuidora



### 04. Clientes

Após a mudança do medidor, o cliente acompanha o consumo em tempo real



Fonte: Grupo Delta

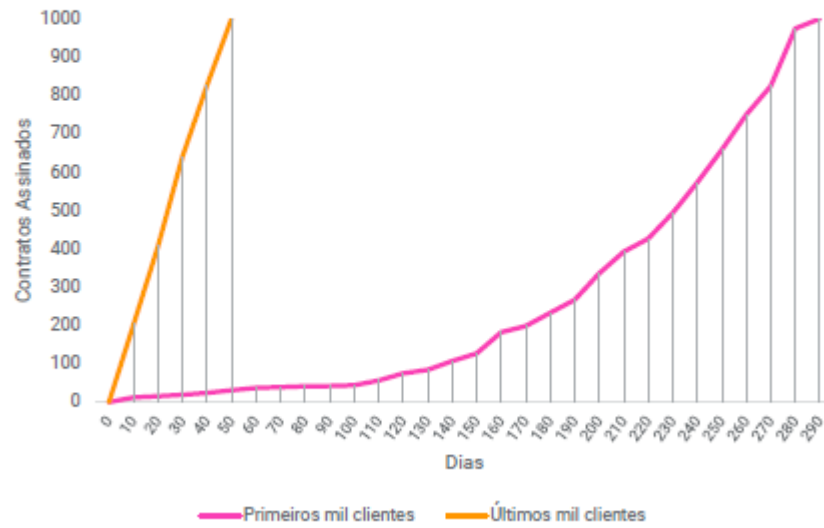
A LUZ tem apresentado crescente eficiência operacional:



## Eficiência Operacional

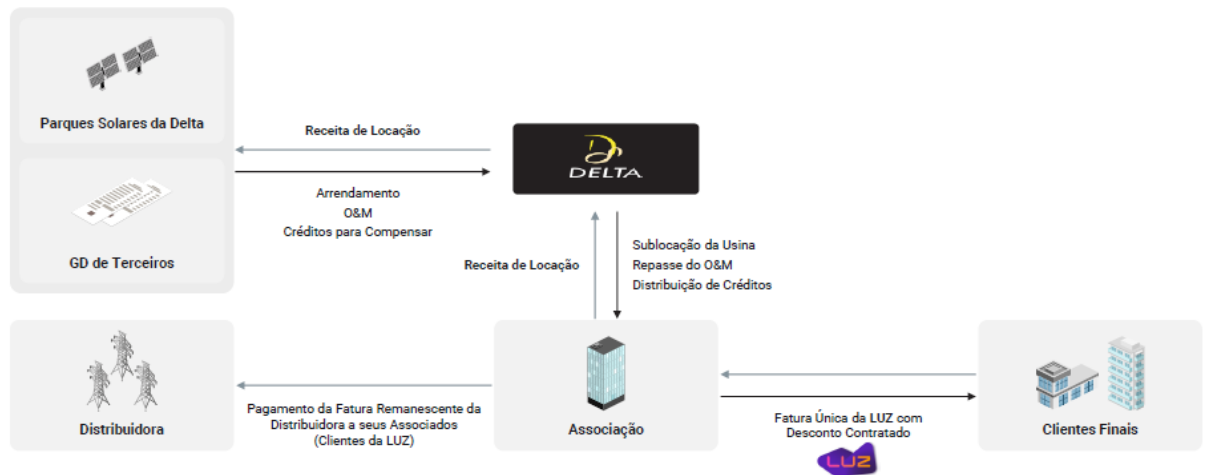
Tempo para atingir os primeiros 1000 clientes: 290 dias

Tempo para atingir os últimos 1000 clientes: 53 dias



Em 2022, a Delta iniciou a construção da primeira UFV em Três Lagoas, MS, inaugurando o portfólio de energia renovável para geração distribuída (GD-I). Atualmente a companhia possui: (i) seis usinas em operação (22 MWp total); (ii) seis usinas em construção (19,5 MWp total); e (iii) oito usinas com início em breve (38,5 MWp total).

## Fluxo dos Projetos dos Parques Solares



Fonte: Grupo Delta

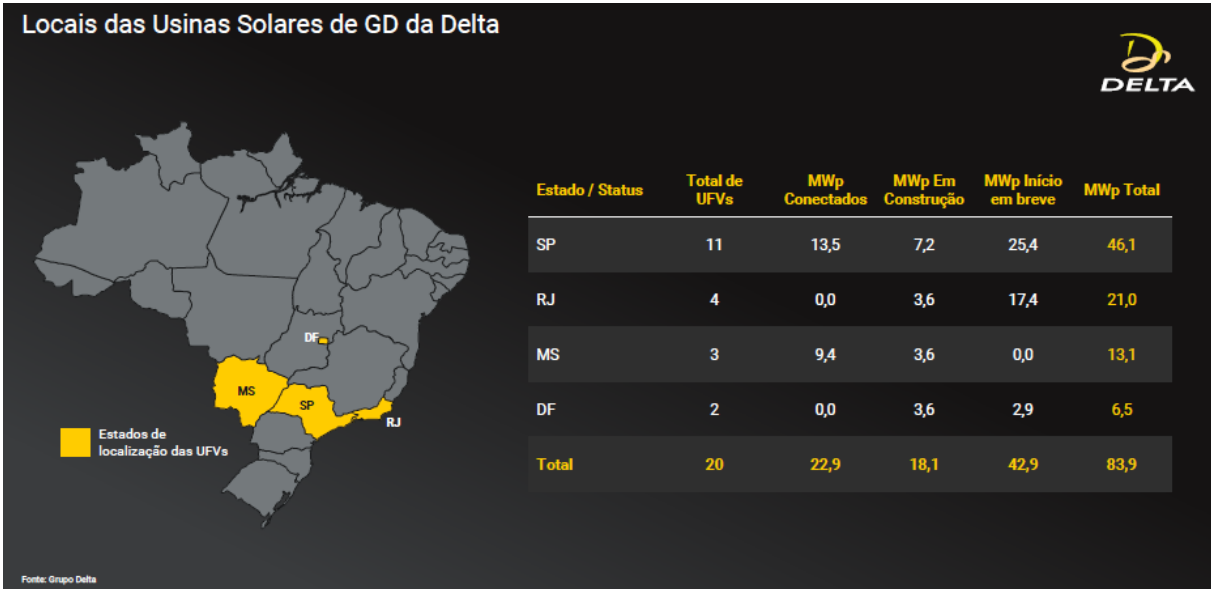


GRUPO  
DELTA

A empresa oferece aos clientes recursos tecnológicos de última geração instalando medidores inteligentes nas residências e empresas de sua carteira, permitindo a gestão do consumo de energia em tempo real.









As operações da empresa estão em expansão. Em 2023, a LUZ passou a atender consumidores no mercado livre de energia, sendo a representante do Grupo Delta Energia do setor no varejo, contemplando unidades consumidoras com demandas abaixo de 500 KW.



## Detalhamento das UFVs Conectadas



Usina	Estado	Distribuidora	Potência (MWp)	CAPEX (R\$ mm)	Avanço Físico	Status	Conclusão	Conexão
Itápolis	SP		2,9	11,5	98,7%	Conectada	jan-24	jan-24
Barretos			3,6	14,4	91,9%	Conectada	jan-24	fev-24
Pindamonhangaba			3,5	13,5	91,1%	Conectada	jan-24	fev-24
Caçapava			3,6	14,1	97,2%	Conectada	out-23	nov-23
Lagoa Bonita	MS		2,4	10,1	98,5%	Conectada	nov-23	dez-24
Três Lagoas			7,1	30,3	100,0%	Conectada	nov-23	nov-23
Subtotal conectadas			22,9	93,8				

Fonte: Grupo Delta

35

## Detalhamento das UFVs em Construção





Usina	Estado	Distribuidora	Potência (MWp)	CAPEX (R\$ mm)	Avanço Físico	Status	Conclusão	Conexão
Jacareí	SP	edp	3,6	14,0	47,2%	Em construção	abr-24	mai-24
Adamantina		energisa	3,6	13,9	68,3%	Em construção	jun-24	jan-25
Campo Grande	MS	energisa	3,6	13,4	27,3%	Em construção	jun-24	jul-24
Carmo	RJ	Light	3,6	13,1	40,2%	Em construção	mai-24	jun-24
Getulândia		Light	1,4	5,6	42,2%	Em construção	abr-24	abr-24
Gama	DF	Neoen	3,6	14,8	13,0%	Em construção	mai-24	jul-24
Subtotal			19,5	74,8				

Fonte: Grupo Delta

36

## Detalhamento das UFVs com Início em Breve



Usina	Estado	Distribuidora	Potência (MWp)	CAPEX (R\$ mm)	Avanço Físico	Status	Conclusão	Conexão
Braúna	SP		7,3	26,3	0,0%	Início em breve	nov-24	dez-25
Gavião Peixoto			2,2	9,2	0,0%	Início em breve	jul-24	ago-24
Guariba			4,4	17,0	0,0%	Início em breve	out-24	out-24
Franca			4,4	16,9	0,0%	Início em breve	out-24	out-24
Tatauba	RJ		7,3	12,3	0,0%	Início em breve	fev-25	mar-25
Itaperuna			6,5	24,8	0,0%	Início em breve	mai-25	jun-25
Barra do Pirai			3,6	12,7	0,0%	Início em breve	out-24	nov-24
Quatis			7,3	26,3	0,0%	Início em breve	ago-24	set-24
Subtotal			42,9	145,5				

Fonte: Grupo Delta

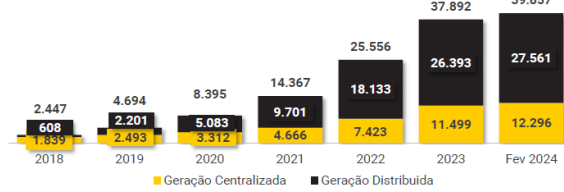
37

Essa modalidade também dispõe de um medidor inteligente e uma plataforma de gestão para empresas, que permite que clientes varejistas acompanhem todos os detalhes do contrato, como prazo, preço e valor economizado. Além da interface intuitiva e de fácil manuseio, o software também está disponível na versão mobile.



O mercado de geração distribuída e a geração de energia por fonte solar fotovoltaica têm apresentado rápida expansão no Brasil:

#### Evolução Fonte Solar Fotovoltaica (Potência Instalada em MW)



#### Mercado de Geração Distribuída

Potência Instalada: 27.561,2 MW

Nº de Sistemas: 2.448.209



#### Destaques



+ R\$193,4 Bilhões  
em Novos Investimentos



+ 46,7 Milhões  
de Toneladas de CO<sub>2</sub> evitadas



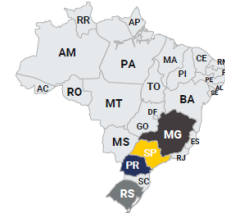
+ R\$51 Bilhões  
em Arrecadação de Tributos



+ de 39,8 GW  
operacionais

Fonte: ABSOLAR atualizado em 12/03/2024 (<https://www.absolar.org.br/mercado/infografico/>).

#### Ranking por Estados



Potência Instalada (MW) (%)

3.800,7 MW	13,8%
3.625,5 MW	13,2%
2.681,4 MW	9,7%
2.591,2 MW	9,4%
Outros	53,9%

## Soluções

Em 2022, a Delta iniciou a construção da primeira UFV em Três Lagoas, MS, inaugurando o portfólio de energia renovável para geração distribuída (GD-I). Atualmente possuímos:

6 usinas em operação  
22,9 MWp total

+

6 usinas em construção  
19,5 MWp total

+

8 usinas com início em breve  
42,9 MWp total



FOTO TIRADA FEV/24  
Três Lagoas/MS - Elektro



FOTO TIRADA JAN/24  
Santo Inácio (Caçapava/SP) - EDP SP



FOTO TIRADA FEV/24  
Lagoa Bonita/MS - Energisa MS



FOTO TIRADA FEV/24  
Itápolis/SP - CPFL Paulista



FOTO TIRADA MAR/24  
Barretos/SP - CPFL Paulista



FOTO TIRADA MAR/24  
Pindamonhangaba/SP - EDP SP

Fonte: Grupo Delta

### Gestão de Recursos

Vislumbrando um setor elétrico cada vez mais próximo do mercado financeiro, o Grupo Delta estruturou dois fundos de investimento focados em operações de comercialização de energia elétrica.

Desta forma, trouxe a seus investidores a possibilidade de diversificação de investimentos no mercado livre de energia através de produtos exclusivos.

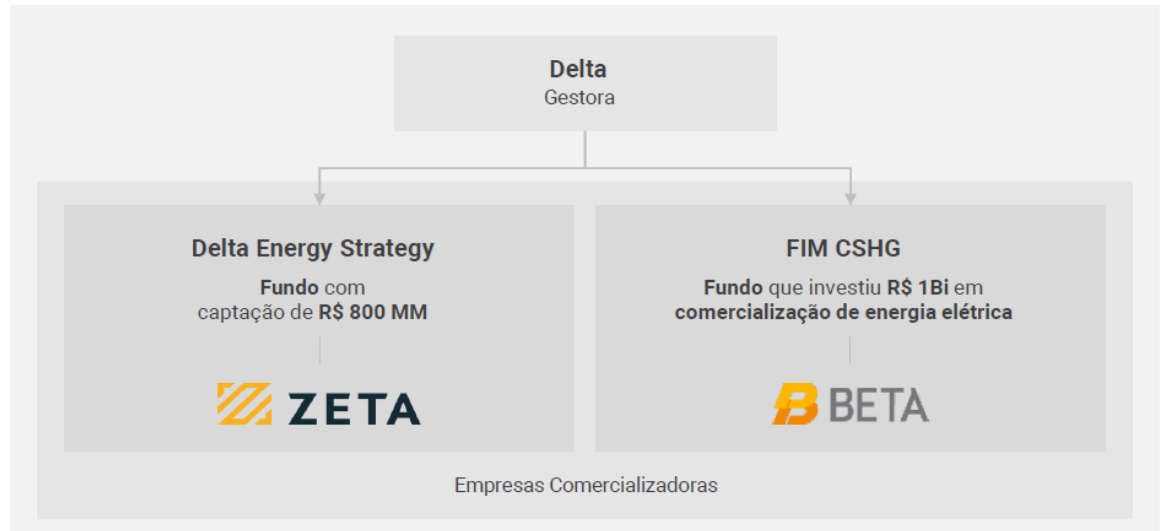
Dentro desta atuação, R\$ 1,8 bilhões foram captados com foco em comercialização de energia elétrica e R\$ 253 milhões foram captados com a estruturação do FIDC SAESA.

## Soluções

Vislumbrando um setor elétrico cada vez mais próximo do mercado financeiro, o Grupo Delta Energia estruturou dois fundos de investimento focados em operações de comercialização de energia elétrica.

Desta forma, trouxe a seus investidores a possibilidade de diversificação de investimentos no mercado livre de energia através de produtos exclusivos.

Dentro desta atuação, R\$ 1,8 bilhões foram captados com foco em comercialização de energia elétrica e R\$ 253 milhões foram captados com a estruturação do FIDC SAESA.



Fonte: Grupo Delta

## Biocombustíveis

A companhia também atua em armazenamento e trade de etanol além de produzir biodiesel, contribuindo com a matriz energética sustentável do país.

Desde 2008, a Delta participa da cadeia de comercialização e logística do setor sucroalcooleiro, atendendo aos mercados interno e externo.

Sua unidade de armazenagem o combustível, em Ribeirão Preto (SP), conta com 15 tanques com capacidade total de 95.000 m³. A localização privilegiada tem fácil acesso aos mais importantes pontos de distribuição do produto.

Inaugurada em 2010, a Delta Biocombustíveis é uma produtora do combustível biodiesel, fonte nacional de energia limpa. Suas duas plantas localizadas em Rio Brilhante (MS) e Cuiabá (MT) possuem capacidade total de armazenamento de 24 milhões de litros e autorização para a produção de 1,6 milhão de litros de combustível/dia, combustível este proveniente de matéria-prima diversificada como gordura animal e óleo vegetal. A Delta Biocombustíveis (MS) é certificada pelo Programa Renovabio e conquistou o Selo Combustível Social concedido pelo Governo Federal

### Sócios e principais associados da Delta Makers

#### **Rubens Takano Parreira** - Sócio fundador do Grupo Delta Energia

É sócio fundador do Grupo Delta Energia. Graduado em Economia pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC), dirige todas as unidades operacionais da Delta e responde pelas estratégias de investimentos, comercialização e gerenciamento de risco. Foi diretor de Comercialização de Energia e Gerenciamento de Risco na Enron S.A. e no BTG Pactual. Deixou a Enron para fundar a Delta Comercializadora de Energia, empresa associada da Abraceel desde 2002, sendo uma das pioneiras em comercialização de energia elétrica no Brasil.

#### **Ricardo Lisboa** - Sócio fundador do grupo Delta Energia

É sócio fundador do Grupo Delta Energia. Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, com MBA em Finanças pelo IBMEC, tem mais 20 anos de experiência no setor de energia. Iniciou sua carreira profissional no mercado financeiro, passando pelas mesas de operações do Unibanco e do Credit Suisse. Ingressou no setor elétrico em 1998, pela Enron América do Sul, e fundou a Delta Energia em 2001, uma das pioneiras na comercialização de energia elétrica

no Brasil. No Grupo Delta Energia, é responsável pelas operações de energia a curto prazo, nas áreas de trading e commodities. Também tem experiência nos setores de etanol (tancagem e trading internacional) e biodiesel (produção). Foi presidente do Conselho de Administração da Abraceel.

**Rodrigo Pereira – Chief Financial Officer do Grupo Delta Energia**

Sócio Fundador da Gestora de Recursos da Delta, responsável pela estruturação, captação e relacionamento com investidores da Gestora. Assumiu em dezembro de 2021 a função de CFO do Grupo Delta, responsável pelas atividades de Tesouraria, Contabilidade, Impostos, FP&A e Suprimentos. Foi Diretor Executivo no BTG Pactual, responsável pelo BackOffice de Renda Fixa desde 2007 com destaque maior em Crédito e Energia. Formado em Engenharia Elétrica e Engenharia de Produção pela PUC-RJ.

**Luiz Fernando Leone Vianna é vice-presidente Institucional e Regulatório do Grupo Delta.** Na empresa, tem ocupado posições de liderança, como CEO da Delta Energia Asset Management e presidente da Delta Geração. Formado em Administração de Empresas e Engenharia Elétrica, pela UFPR, em 1974 e 1978, ocupou, entre outros, o cargo de diretor geral da Itaipu Binacional (2017-2018), da Companhia Paranaense de Energia – Copel Holding (2015-2017) e de presidente da Apine (2004 – 2015). Atualmente, integra o Conselho de Administração da Abraceel e é presidente do Conselho do World Energy Council no Brasil.

**Marcos Silveira é Chief Operating Officer do Grupo Delta.** Responde pela gestão de Recursos Humanos, Financeiro, Jurídico, Marketing & Comunicação, Suprimentos e Tecnologia. Ocupou posições de liderança nas áreas de Finanças, Riscos, Operações, TI, Recursos Humanos e Planejamento Estratégico, em empresas como KPMG, Citibank, Banco Pactual e Biolab Farmacêutica. Por 12 anos integrou conselhos de administração e fiscal, comitês de investidas de fundos de private equity e internos de gestão, e de auditoria de empresas como Camil Alimentos e Too Seguros. É graduado em Economia e mestre em Administração de Empresas pela PUC-SP. Também tem especializações em Controladoria, Contabilidade e Finanças pela FIA, M&A pela FGV, MBA em Finanças pelo Ibmecc, e cursos de gestão na London Business School (Inglaterra) e IESE (Espanha).

**Geraldo Mota - Diretor da DELTA SOLAR PARTICIPAÇÕES S.A. (“Delta Solar”)**

Geraldo Mota é diretor da Delta Solar. Graduado em Engenharia Elétrica pela Universidade Federal de Minas Gerais, atuou como diretor administrativo financeiro da Eletronuclear. Também foi vice-presidente executivo da Brookfield Renewable Energy Group e de Geração, Transmissão e Serviços da Energisa.

**Rafael Maia - CEO da LUZ**

Rafael Maia é formado em Comunicação Social pela ESPM e é CEO da LUZ. Passou por empresas de pesquisa, consultoria, bens de consumo e startups. No Gympass, onde trabalhou por quase seis anos, abriu a operação nos EUA, contribuindo para o crescimento da empresa de 15 para 1.300 funcionários. Voltou para o Brasil para ser CRO da Flash e ajudar a empresa a crescer o time de vendas de maneira exponencial, empoderando o RH das empresas parceiras e dando ao colaborador a possibilidade de ter um benefício desenhado para as suas necessidades.

**Alfredo Silva - Sócio fundador da LUZ**

Alfredo Silva é sócio fundador da LUZ e diretor de Tecnologia do Grupo Delta Energia. É formado em Economia pela Universidade Santa Úrsula-RJ, em Tecnologia da Informação pela PUC-RJ, além de MBAs em Finanças, pelo Ibmecc, e Gestão de Telecomunicações e Gestão de Projetos pela Fundação Getúlio Vargas.

**Mauro Lourenço - Sócio fundador da LUZ**

Mauro Lourenço é sócio fundador da LUZ. Formado em Engenharia pela Universidade Mackenzie, o executivo teve passagens por AES Eletropaulo e Grupo Delta Energia, onde atuou como superintendente de back office de energia e desenvolvimento de tecnologia.

**Atuação diversificada em biocombustíveis**

A carteira de ativos da Delta Energia contempla o incentivo do uso de fontes renováveis na matriz energética do País. Sua política de ampliação e diversificação de portfólio perpassa pela atuação em biocombustíveis nos segmentos de etanol e biodiesel.



Em 2008, a empresa ingressou no setor de etanol com investimentos em instalações próprias de armazenagem do produto, em Ribeirão Preto (SP). Este complexo ocupa uma área de 50 mil m<sup>2</sup>, tem 15 tanques com capacidade total para armazenar 96 milhões de litros. Com uma excelente vazão de movimentação, que soma 4,5 milhões de litros por dia, a unidade possui um laboratório completo para a análise do etanol, com operação automatizada, assegurando agilidade e o controle de qualidade de todo o produto comercializado.

Dois anos depois, em 2010, a empresa entrou para o mercado de biodiesel, com a Delta Biocombustíveis. A unidade, localizada em Rio Brilhante (MS), ocupa uma área de 70 mil m<sup>2</sup>, com capacidade para produzir 600 mil litros de combustível limpo por dia. Em 2019, inaugurou uma segunda planta de biodiesel, que fica em Cuiabá (MT). A capacidade de produção da planta é de até 1 milhão de litros de combustível limpo por dia. A fábrica ocupa uma área de 50 mil m<sup>2</sup>.

Juntas, as plantas industriais de Cuiabá e Rio Brilhante tornam o Grupo um importante *player* de biodiesel do País, com capacidade de produzir 1,6 milhão de litros do insumo por dia.

O biodiesel produzido nas fábricas provém de matéria-prima diversificada, como gordura animal e óleo vegetal. As unidades estão comprometidas com o desenvolvimento socioeconômico do País, sendo responsáveis pela geração de centenas de empregos diretos e indiretos. As fábricas têm o Selo Biocombustível Social, certificação do Governo Federal que incentiva a inclusão social dos agricultores na cadeia produtiva do biodiesel. Os insumos são adquiridos de cooperativas do Mato Grosso do Sul, Rio Grande do Sul e Alagoas de mais de 800 produtores familiares.

#### Pioneiro no mercado financeiro em comercialização de energia

O Grupo foi pioneiro ao unir o mercado financeiro ao setor de comercialização de energia. Em 2017, criou sua gestora de recursos, cujas operações contemplam a estruturação e gestão de fundos de investimentos em comercialização de energia com geradores, comercializadores e consumidores que, hoje, totalizam ativos sob gestão de cerca de R\$ 1,4 bilhão.

O primeiro fundo estruturado foi o CSHG Delta Energia em 2017, que captou R\$ 1 bilhão e efetuou um volume médio anual de comercialização de 500 MW médios. Concluídas em 2022, as operações se deram pela comercializadora Beta Energia. Em 2019, lançou o Delta Energia Strategy, com a captação de R\$ 800 milhões, para o qual implementou a comercializadora Zeta Energia. No mesmo ano, estruturou uma operação de R\$ 250 milhões com a Santo Antônio Energia por meio de um Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC).

#### Abertura do mercado livre de gás natural

O futuro promissor para o mercado de gás natural incentivou o Grupo a abrir mais uma frente de atuação dentro da matriz energética brasileira. Com a **Delta Geração**, a empresa adquiriu a UTE William Arjona, em Campo Grande (MS), em 2019. A usina termelétrica tem capacidade para gerar 190 MW, utilizando gás natural ou óleo diesel.

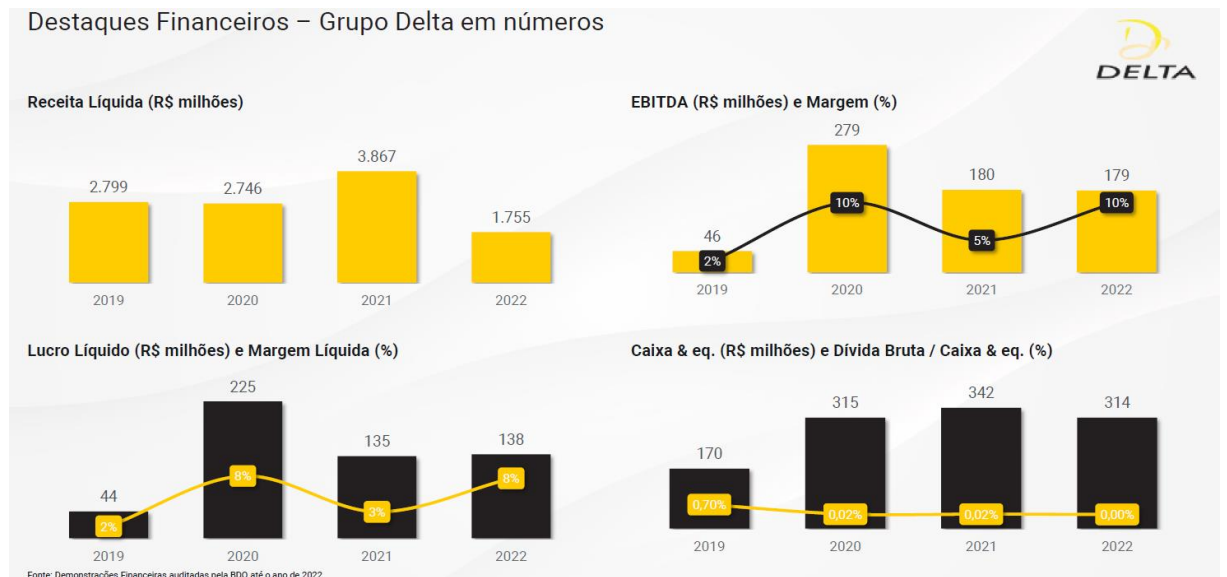
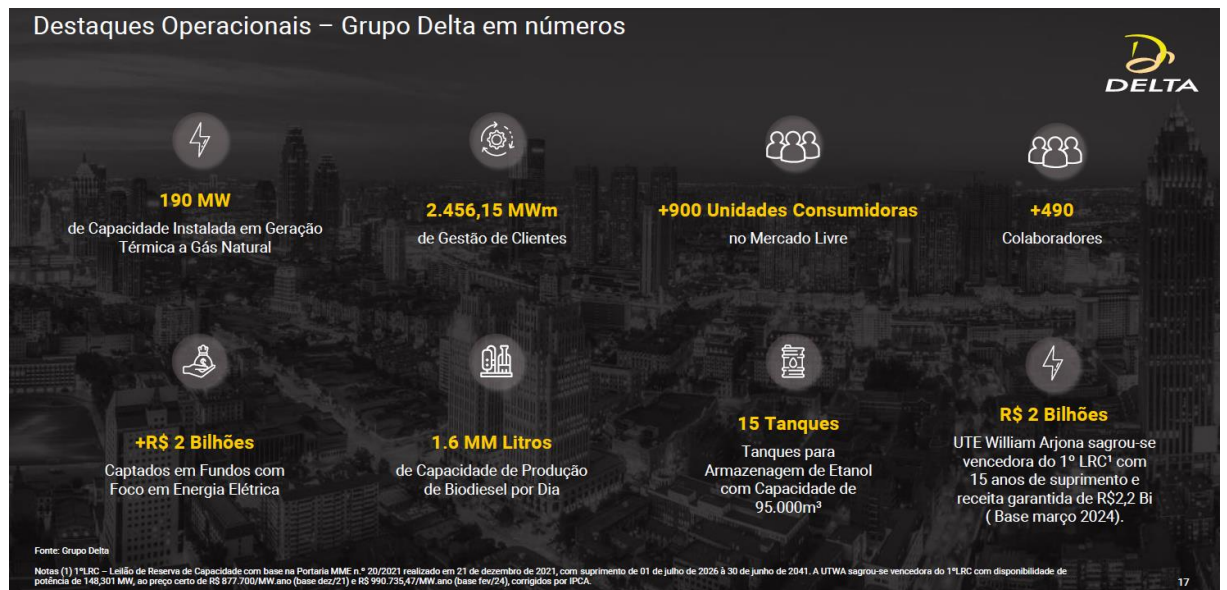
Ela foi a primeira termelétrica do País a utilizar gás natural do gasoduto Brasil-Bolívia. Inaugurada em 1999 estava inativa desde 2017 e retomou suas atividades em 2021, período marcado pela crise hídrica que afetou todo o País, exercendo um papel importante na restauração da segurança energética e de suprimento nacional juntamente com outras termelétricas.

Em dezembro de 2021, ocorreu o primeiro Leilão de Reserva de Capacidade. A UTE William Arjona foi vencedora para o início do suprimento em junho de 2026. O contrato terá vigência de 15 anos, contribuindo com cerca de 150 megawatts de capacidade e estando à disposição do sistema em momento de escassez hídrica.

Em 2023, o Grupo recebeu autorizações da Agência Nacional de Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis (ANP) que permite a expansão dos negócios no mercado livre de gás natural. O órgão regulador conferiu à companhia importar 1 milhão m<sup>3</sup> por dia de gás natural (GN) da Argentina e da Bolívia, e negociar a compra de gás natural liquefeito (GNL) de diversos países produtores e movimentar 912.500 m<sup>3</sup> por ano, por meio de transporte marítimo. A operação será feita pela **Delta Comercializadora de Gás**, que tem aval para atuar na compra e venda dos insumos e atender grandes consumidores industriais e concessionárias de distribuição do País.

## Destaques Operacionais e Financeiros

Apresentamos abaixo alguns destaques operacionais e financeiros da Delta Makers:



## Reconciliação do contábil sobre o EBTIDA

EBTIDA	2022	2021	2020	2019
<b>Lucro Líquido</b>	<b>138</b>	<b>135</b>	<b>225</b>	<b>44</b>
<b>(+) Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>53</b>	<b>46</b>	<b>53</b>	<b>9</b>
<b>(+) Depreciação e Amortização</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>4</b>
<b>(+) Despesas Financeiras</b>	<b>22</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>7</b>
<b>(-) Receita Financeira</b>	<b>(43)</b>	<b>(20)</b>	<b>(7)</b>	<b>(18)</b>
<b>(=) EBTIDA</b>	<b>179</b>	<b>180</b>	<b>279</b>	<b>46</b>
<b>Receitas Líquidas</b>	<b>1.755</b>	<b>3.867</b>	<b>2.746</b>	<b>2.799</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>10%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>2%</b>

## Principais atividades desenvolvidas pela Delta Makers

A Delta Makers é uma *holding*, ou seja, tem como objeto social a participação em sociedades simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, como sócia ou acionista. Possui como foco a participação em empresas que se dediquem substancialmente à produtos voltados a comercialização de energia elétrica, produção de Biodiesel, armazenagem de Etanol, consultoria e assessoria energética e geração de energia.

Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Delta Makers, incluindo descrição das condições em que o negócio foi realizado e os motivos para a aquisição e alienação.

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Delta Makers nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

Alterações significativas na forma de condução dos negócios da Delta Makers, incluindo informações sobre os fatos motivadores e reflexos derivados sobre os negócios da Delta Makers

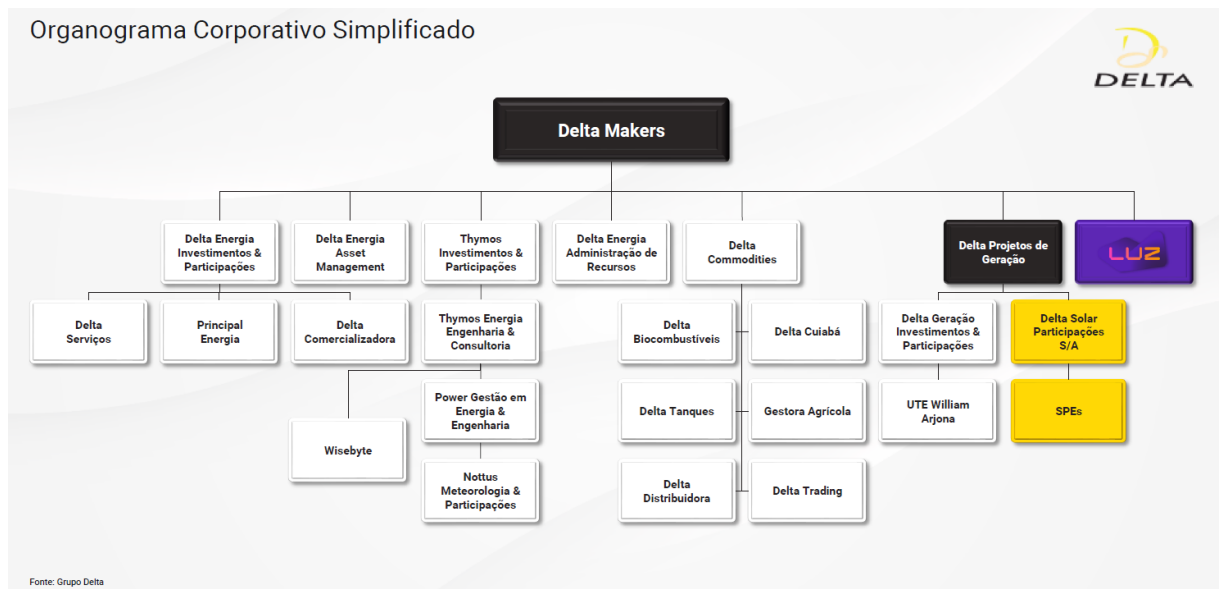
Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Delta Makers nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

## Controle da Delta Makers

O capital social da Delta Makers é integralmente detido por **RUBENS TAKANO PARREIRA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade sob o nº 27.740.139-2 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 212.745.158-90; e **RICARDO MARQUES LISBOA**, brasileiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade sob o nº 11.101.966-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 153.129.398-03, na seguinte proporção:

Delta Makers		
Nome	Quantidade de Quotas	Percentual do Capital Social
Rubens Takano Parreira	197.907.186	61,11%
Ricardo Marques Lisboa	125.946.824	38,89%
<b>Total</b>	<b>323.854.010</b>	<b>100%</b>

Abaixo, indicamos o organograma corporativo simplificado da Delta Makers:



## Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da Delta Makers

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

A Delta Makers não possui na data deste Prospecto política de indicação e preenchimento de cargos.



#### Mecanismos de avaliação de desempenho

A Delta Makers não possui na data deste Prospecto mecanismos de avaliação de desempenho.

#### Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Delta Makers não possui na data deste Prospecto regras de identificação e administração de conflitos de interesses.

#### Número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero

A Delta Makers não possui na data deste Prospecto levantamento do número total de membros da administração agrupados por identidade autodeclarada de gênero.

#### Número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça

A Delta Makers não possui na data deste Prospecto levantamento do número total de membros da administração agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça

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

A Delta Makers não possui na data deste Prospecto objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração.

#### Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

Os órgãos da administração avaliam os riscos e as oportunidades das mudanças climáticas no planejamento estratégico, agindo para responder adequadamente a essas questões de maneira integrada em todas as atividades da Delta Makers.

#### Remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal da Delta Makers

Por se tratar de sociedade limitada, a Delta Makers não possui conselho fiscal ou conselho de administração. Os administradores e diretores não receberam remuneração da Delta Makers nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

Transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas da Delta Makers e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente

Item não é aplicável à Fiadora, uma vez que a Fiadora apenas possui transações: **(a)** com suas controladas, diretas e indiretas, nas quais **não há** participação no capital social da controlada por parte dos controladores diretos ou indiretos da Fiadora, de seus administradores ou de pessoas a eles vinculadas; **(b)** entre controladas, diretas e indiretas, da Fiadora, nas quais **não há** participação no capital social da controlada por parte dos controladores diretos ou indiretos da Fiadora, de seus administradores ou de pessoas a eles vinculadas; e/ou **(c)** para fins de remuneração dos administradores.

#### Capital social da Delta Makers

O capital social da Delta Makers em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 323.854.010,00 (trezentos e vinte e três milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil e dez reais), totalmente subscrito e integralizado, e dividido em 323.854.010,00 (trezentos e vinte e três milhões, oitocentas e cinquenta e quatro mil e dez) quotas.

#### Outros valores mobiliários de emissão da Delta Makers no Brasil, que não sejam ações e que não tenham sido resgatados

Na data deste Prospecto, a Delta Makers não possui valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e não tenham vencido ou sido resgatados.

## 13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

**13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.**

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, as Cedentes e os Coordenadores e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto, não há quaisquer operações entre os Coordenadores e/ou seu conglomerado econômico, as Cedentes, a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento da cessão dos Créditos Imobiliários.

### Entre os Coordenadores e a Emissora

Na data deste Prospecto, os Coordenadores e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não possuem transações que tenham valor de referência igual ou maior que 5% (cinco por cento) do Valor Global dos CRI com a Emissora. Na data deste Prospecto, além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) do relacionamento decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis nas quais a Emissora atuou como contraparte dos Coordenadores, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e os Coordenadores ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. Os Coordenadores poderão no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com os Coordenadores ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora. A Emissora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação dos Coordenadores como instituição intermediária da Oferta.

### Entre os Coordenadores e as Devedoras

Na data deste Prospecto, os Coordenadores e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não possuem transações que têm valor de referência maior que 5% (cinco por cento) do Valor Total da Oferta com as Devedoras. Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, os Coordenadores, seu controlador e grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com as Devedoras. Os Coordenadores e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pelas Devedoras para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

### Entre os Coordenadores e as Cedentes

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não possuem transações que têm valor de referência maior que 5% (cinco por cento) do Valor Total da Oferta com as Cedentes. Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder, seu controlador e grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com as Cedentes. O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pelas Cedentes para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

### Entre os Coordenadores e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder 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 e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário.

### **Entre os Coordenadores e o Custodiante**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, os Coordenadores e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com a Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico dos Coordenadores. Os Coordenadores utilizam-se tanto da Instituição Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. Os Coordenadores e a Instituição Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação dos Coordenadores como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre os Coordenadores ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Instituição Custodiante ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

### **Entre os Coordenadores e o Agente de Liquidação**

Na presente data, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, os Coordenadores e/ou as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento relevante com o Agente de Liquidação. O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico dos Coordenadores. Os Coordenadores utilizam-se tanto do Agente de Liquidação, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua. Os Coordenadores e o Banco Liquidante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação dos Coordenadores como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre os Coordenadores ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente de Liquidação.

### **Entre o Agente Fiduciário e a Emissora**

Além dos serviços relacionados a 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 Anexo VI ao Termo de Securitização, os quais a Emissora atua ou atuou.

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 dos CRI.

### **Entre a Emissora e as Cedentes**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico, não mantêm relacionamento comercial relevante com as Cedentes e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre as Cedentes, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e a Emissora, e/ou sociedades de seu grupo econômico, que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta.

A Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir a ser contratadas, no futuro, pelas Cedentes para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta e dos CRI, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelas Cedentes /ou sociedades de seu grupo econômico à Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

### **Entre a Emissora e as Devedoras**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico, não mantêm relacionamento comercial relevante com as Devedoras e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre as Devedoras, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e a Emissora, e/ou sociedades de seu grupo econômico, que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta.



A Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir a ser contratadas, no futuro, pelas Devedoras para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta e dos CRI, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelas Cedentes /ou sociedades de seu grupo econômico à Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.



GRUPO  
DELTA



## 14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

O Contrato de Distribuição, celebrado em 16 de abril de 2024, entre os Coordenadores, a Emissora, as Cedentes e a Fiadora, disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física está disponível para consulta no endereço abaixo:

### **BANCO MODAL S.A.**

Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22.250-040, com filial com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011.

### **ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.**

Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Alameda Oscar Niemeyer, nº 132, 14º andar, bairro Vale do Sereno, CEP 34.006-049.

**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**

O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação, até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta, das seguintes condições precedentes listadas no Contrato de Distribuição (“Condições Precedente”):

- (i) aceitação pelos Coordenadores e pelas Cedentes Delta da contratação dos assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelas Cedentes Delta ou as suas expensas;
- (ii) manutenção do registro de companhia securitizadora da Securitizadora (categoria S1 ou S2) perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado na periodicidade prevista na regulamentação aplicável;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus assessores jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição;
- (v) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3, incluindo seu depósito pela Central Depositária da B3 em atendimento ao artigo 23 da Lei 14.430;
- (vi) encaminhamento, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, pelos auditores independentes da Fiadora (“**Auditores Independentes da Fiadora**”), aos Coordenadores, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada com os Auditores Independentes da Fiadora (“**Manifestação dos Auditores Independentes**”), em suas versões finais e em termos aceitáveis aos Coordenadores, de acordo com as normas aplicáveis e padrões de mercado acerca da consistência entre as informações financeiras da Fiadora constantes do Prospecto ou de qualquer outro documento da Oferta e as demonstrações financeiras auditadas da Fiadora, bem como quaisquer aspectos relevantes, na opinião dos Coordenadores, para o processo de colocação dos CRI, nos termos do Prospecto e demais documentos da Oferta;
- (vii) se solicitado pelos Coordenadores, recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro das Cedentes Delta e da Fiadora (CFO Certificate) atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras das Cedentes Delta e da Fiadora constantes do Prospecto e dos demais Documentos da Operação, que não foram objeto da Manifestação dos Auditores Independentes e/ou não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* (desde que previamente alinhado com os Coordenadores), e que tais informações, conforme o caso, não são inconsistentes com as informações presente nas demonstrações financeiras auditadas das Cedentes Delta e da Fiadora;

- (viii) negociação, formalização e registros (observado, em especial, o item 3 abaixo), conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização, os Atos Societários das Cedentes Delta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) registro dos Atos Societários das Cedentes Delta na junta comercial competente;
- (x) realização de *bring down due diligence* com relação às Cedentes Delta, a Fiadora e a Securitizadora em data anterior (a) ao início do *roadshow*, (b) ao Procedimento de *Bookbuilding* e (c) à liquidação da Oferta;
- (xi) fornecimento, em tempo hábil, pela Emissora, pelas Cedentes Delta e pela Fiadora, aos Coordenadores e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da *due diligence*, de forma satisfatória aos Coordenadores e aos assessores jurídicos;
- (xii) consistência, veracidade, suficiência, precisão, completude e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelas Cedentes Delta, pela Fiadora e pela Securitizadora, constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que as Cedentes Delta, a Fiadora e a Securitizadora conforme o caso, serão responsáveis pela consistência, veracidade, validade, suficiência, precisão, atualidade e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xiii) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração assinada pelas Cedentes Delta, pela Fiadora e pela Securitizadora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pelas Cedentes Delta, pela Fiadora e pela Securitizadora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xiv) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência material e relevante verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xv) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos dos Coordenadores, com relação às Cedentes Delta e a Fiadora, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como dos procedimentos de *back-up* e *circle-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xvi) recebimento, exclusivamente pelos Coordenadores, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da data da liquidação da Oferta (*exclusive*), em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores jurídicos, sem qualquer ressalva e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: **(a)** a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos documentos da Oferta; **(b)** a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Emissão, da Oferta e dos documentos da Oferta; **(c)** a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Oferta, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, no Código ANBIMA e nas demais normas aplicáveis; **(d)** em relação aos assessores jurídicos dos Coordenadores, a consistência entre as informações fornecidas nos documentos da Emissão e as analisadas durante o procedimento de *due diligence*; e **(e)** em relação aos assessores jurídicos dos Coordenadores, ausência de indícios de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização, em todos os casos materiais e relevantes, dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta ("**Legal Opinion**");
- (xvii) recebimento, exclusivamente, pelos Coordenadores, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas dos pareceres legais (*legal opinion*) dos assessores jurídicos, com conteúdo aprovado nos termos acima;



- (xviii) recebimento, pela Securitizadora, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas dos pareceres legais (*legal opinion*) dos assessores jurídicos, com conteúdo aprovado pelos Coordenadores nos termos acima;
- (xix) obtenção, pelas Cedentes Delta, pela Fiadora e pela Securitizadora, conforme o caso, por suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta junto a: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; e **(c)** órgão dirigente competente das Cedentes Delta, da Fiadora e da Securitizadora;
- (xx) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais das Cedentes Delta, da Fiadora e de qualquer sociedade ou pessoa de seu Grupo Econômico (conforme abaixo definido), que, justificadamente de boa-fé pelos Coordenadores, altere a razoabilidade econômica da Oferta ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores;
- (xxi) manutenção do setor de atuação das Cedentes Delta, da Fiadora e da Securitizadora e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem negativamente a Oferta;
- (xxii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária das Cedentes Delta (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e da Fiadora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social das Cedentes Delta e da Fiadora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto das Cedentes Delta e da Fiadora;
- (xxiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão às Cedentes Delta e/ou à Fiadora condição fundamental de funcionamento;
- (xxiv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Securitizadora, das Cedentes Delta e da Fiadora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência da Securitizadora, das Cedentes Delta e da Fiadora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora, das Cedentes Delta e da Fiadora, não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Securitizadora, pelas Cedentes Delta, pela Fiadora, por qualquer sociedade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; e/ou (e) ingresso pela Securitizadora, pelas Cedentes Delta e/ou pela Fiadora, por qualquer sociedade do Grupo Econômico em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxv) cumprimento, pelas Cedentes Delta e pela Securitizadora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, objeto do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como no que for eventualmente aplicável às Cedentes Delta, o pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxvi) cumprimento, pelas Cedentes Delta e pela Fiadora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis nas respectivas datas mencionadas e até a data de encerramento da Oferta, conforme o caso;
- (xxvii) recolhimento, pelas Cedentes Delta, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM e pela B3;
- (xxviii) inexistência de violação ou indício de violação das Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido) pelas Cedentes Delta, pela Fiadora, por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo em nome e benefício das Cedentes Delta e/ou da Fiadora. Em caso de abertura de inquérito, denúncia, incidente e/ou reclamação perante qualquer órgão público envolvendo qualquer sociedade do grupo econômico das Cedentes Delta e/ou da Fiadora que trate de violação às

Leis Anticorrupção, os Coordenadores conduzirão, de boa-fé, as diligências que considerarem apropriadas para esclarecer os fatos alegados junto às Cedentes Delta que, por sua vez, prestará todas as informações necessárias aos Coordenadores, podendo ainda, caso seja requerido pelos Coordenadores, às expensas razoáveis das Cedentes Delta, realizar a contratação de advogados externos especialistas em Direito Penal desde que tais honorários sejam aprovados previamente pelas Cedentes Delta. Prestados todos os esclarecimentos por parte das Cedentes Delta e realizadas todas as análises pertinentes para a elucidação dos fatos, os Coordenadores terão total discricionariedade sobre a decisão de continuar ou não com a realização da Oferta após a referida análise;

- (xxix) inexistência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente de forma relevante a Fiança, direta ou indiretamente;
- (xxx) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelas Cedentes Delta, pela Fiadora ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxxi) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelas Cedentes Delta ou pela Fiadora, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;
- (xxxii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores;
- (xxxiii) que os Créditos Imobiliários estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios;
- (xxxiv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelas Cedentes Delta e pela Fiadora, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxxv) cumprimento pelas Cedentes Delta, pela Fiadora e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada das Cedentes Delta (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum das Cedentes Delta (sendo tais sociedades, em conjunto, o “**Grupo Econômico**”), da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios (“**Legislação Socioambiental**”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. As Cedentes Delta e a Fiadora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxvi) cumprimento pela Securitizadora da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. A Securitizadora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxvii) instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Securitizadora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- (xxxviii) inexistência de violação, pela Securitizadora, pelas Cedentes Delta e pela Fiadora, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;

- (xxxix) autorização, pelas Cedentes Delta e pela Fiadora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca das Cedentes Delta, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xi) acordo entre as Partes quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;
- (xli) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado a ser prevista no Termo de Securitização;
- (xlii) no que for eventualmente aplicável às Cedentes Delta, integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis do Código ANBIMA;
- (xliii) as Cedentes Delta arcarem com todo o custo da Oferta, diretamente ou por sua conta e ordem;
- (xliv) comprovação à Emissora e ao Agente Fiduciário do protocolo para registro dos Contratos de Garantia, no Cartório de RTD (conforme definido no Contrato de Cessão;
- (xlv) envio à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, de comprovação do protocolo para registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis;
- (xlvi) obtenção e manutenção (ou obtenção da dispensa, conforme o caso) de todas as licenças, conforme aplicável, referentes aos Bens Imóveis e/ou necessárias para operação das Cedentes Delta (especialmente aqueles referentes às Centrais) perante os órgãos competentes;
- (xlvii) obtenção e manutenção do Parecer de Acesso (conforme definido no Contrato de Cessão) de todas as Centrais;
- (xlviii) comprovação à Emissora da realização das notificações às Devedoras referente à cessão dos Créditos Imobiliários substancialmente nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão;
- (xlix) recebimento, pela Emissora, de 1 (uma) via original ou via digital do Contrato de Cessão, do Termo de Securitização e dos Contratos de Garantia, devidamente assinados;
- (l) apresentação do registro do Termo de Securitização junto à B3;
- (li) instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, o Fundo de Liquidez, o Fundo de Obras e o Fundo de Despesas, por meio da formalização do Termo de Securitização e consequente, o registro do Termo de Securitização;
- (lii) inexistência de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA, conforme aplicável, que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;
- (liii) obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM, bem como depósito dos CRI para distribuição e negociação junto à B3;
- (liv) envio tempestivo pela Securitizadora do questionário de due diligence para securitizadoras, devidamente atualizado, conforme modelo disponibilizado pela ANBIMA em seu site na internet, nos termos do Código ANBIMA;
- (lv) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Securitizadora e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- (lvi) recebimento, pela Emissora, de declaração assinada pelos representantes legais das Cedentes Delta, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão, atestando que as declarações prestadas no Contrato de Cessão, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação, permanecem suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, sem qualquer alteração que impacte a emissão dos CRI; e
- (lvii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória e/ou Eventos de Multa Indenizatória (conforme definidos no Contrato de Cessão).



O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, que inclui a prestação da Garantia Firme, é condicionado à satisfação das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta.

Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no § 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160. Caso, por qualquer motivo, não haja o exercício da Garantia Firme em decorrência do não atendimento a qualquer das Condições Precedentes, tal fato se configurará como modificação da Oferta, nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, observado o disposto nos Documentos da Operação neste sentido.

O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, sendo certo que deverão ser verificadas anteriormente ao registro da Oferta pela CVM, observado que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

#### Regime de Colocação

Observado o cumprimento das Condições Precedentes previstas abaixo e os demais termos da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a colocação dos CRI sob o regime de garantia firme para o Valor Total da Emissão (“**Garantia Firme**”).

A Garantia Firme é válida até 29 de maio de 2024 (“**Prazo de Garantia Firme**”), prazo dentro do qual, uma vez atendidas todas as Condições Precedentes, os Coordenadores efetuarão a colocação do CRI junto aos Investidores. Fica estabelecido que, caso os CRI não sejam integralmente colocados no mercado no Prazo da Garantia Firme e, desde que cumpridas todas as Condições Precedentes, eventual quantidade não colocada dos CRI junto aos investidores deverá ser subscrita e integralizada pelo Coordenador Líder, de forma que os recursos líquidos do CRI sejam integralmente recebidos pelas Cedentes Delta, descontado o Comissionamento e eventuais despesas comprovadamente incorridas pelos Coordenadores nos termos do Contrato de Distribuição.

A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 50.000 (cinquenta mil) CRI, será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

Caso qualquer das Condições Precedentes não tenha sido atendida no Prazo de Garantia Firme, encerrar-se-á qualquer obrigação dos Coordenadores em relação à Garantia Firme e à subscrição e integralização dos CRI.

A exclusivo critério dos Coordenadores, os CRI poderão ser colocados com deságio visando aumentar a atratividade da Emissão frente aos Investidores. A aplicação de deságio poderá afetar o Comissionamento descrito acima, sendo certo que, (i) não haverá alteração do custo efetivo total (custo *all-in*) das Cedentes estabelecidos no Contrato de Distribuição; (ii) tal possibilidade deverá constar expressamente nas aprovações societárias da Emissão e nos Documentos da Operação.

#### 14.2 Demonstrativo do custo da 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.

Comissões e Despesas <sup>(1)</sup>	Valor Total	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Oferta
(com gross up)	(em R\$)	(em R\$)	
<b>Custo Total</b>	<b>7.705.984,83</b>	<b>38,50</b>	<b>3,85%</b>
<b>Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais<sup>(1)</sup></b>			
Comissão de Coordenação, Estruturação e Colocação (1a)	1.000.000,00	5,00	0,50%
Prêmio de Garantia Firme (1b)	860.000,00	4,30	0,43%
Comissão de Sucesso (1c)	-	-	-
Comissão de Distribuição (1d)	4.000.000,00	20,00	2,00%
Impostos (Gross up)	625.888,21	3,13	0,313%
<b>Registros CRI</b>			

Comissões e Despesas <sup>(1)</sup>	Valor Total	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Oferta
(com gross up)	(em R\$)	(em R\$)	
CVM	75.000,00	0,38	0,0375%
B3 - Registro, Distribuição e Análise dos CRI	57.500,00	0,30	0,03%
B3- Custódia da CCI	13.521,13	0,07	0,68%
B3 - Custódia dos CRI	2.000,00	0,01	0,001%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública	14.915,00	0,1	0,01%
ANBIMA - Registro Base de Dados CRI	2.979,00	0,01	0,0014895%
<b>Prestadores de Serviço do CRI (2)</b>			
Securitizadora	48.385,15	0,20	0,02%
Implantação do Agente Fiduciário dos CRI	5.691,52	0,028	0,0028%
Agente Fiduciário dos CRI	19.351,17	0,10	0,01%
Banco Depositário	1.250,00	0,00625	0,000625%
Implantação e Registro das CCI	13.659,65	0,10	0,01%
Custodiante	12.521,34	0,10	0,01%
Custódia CCI B3 (3)	24.000,00	0,10	0,01%
Escriturador e Liquidante (3)	1.200,00	0,006	0,0006%
Audidores Independentes (3)	6.000,00	0,03	0,003%
Diagramação do Prospecto	15.000,00	0,1	0,01%
Avisos e Anúncios da Distribuição (3)			
<b>Despesas Recorrentes (Anuais)</b>			
Securitizadora	86.052,35	0,40	0,04%
Agente Fiduciário dos CRI	19.351,171	0,10	0,10%
Banco Depositário (3)	6.000,00	0,030	0,003%
Custodiante	12.521,34	0,10	0,01%
Custódia CCI B3 (3)	24.000,00	0,10	0,01%
Escriturador e Liquidante (3)	14.400,00	0,10	0,01%
Audidores Independentes do Patrimônio Separado (3)	6.000,00	0,03	0,003%
Contabilidade do Patrimônio Separado (3)	7.200,00	0,036	0,0036%
<b>Outros (3)</b>	731.597,80	36,60	3,66%

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com auditores, assessores jurídicos, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, por conta e ordem das Cedentes, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e dos Patrimônios Separados, conforme descrito abaixo, indicativamente:

- (1) Calculados com base no Valor Base da Emissão, excluído o Lote Adicional, ou seja, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).
- (1a) Comissão de Coordenação, Estruturação e Colocação: comissão equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) flat multiplicado pelo Valor Total da Emissão.
- (1b) Prêmio de Garantia Firme: 0,43% (quarenta e três centésimos por cento) flat multiplicado pelo Valor Total da Emissão, o qual será devido independentemente do seu exercício.
- (1c) Comissão de Sucesso: comissão de 50% (cinquenta por cento) incidente sobre o valor presente da diferença entre a taxa teto e a taxa final de remuneração, conforme definida no Procedimento de Bookbuilding, calculado com base no preço de integralização dos CRI.
- (1d) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: Equivalente a 2,00% (dois por cento) flat incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização dos CRI, observada a possibilidade de exercício da opção do lote adicional.
- (1e) O Comissionamento será pago pela Devedora aos Coordenadores, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda ("IR") e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que os Coordenadores recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (gross up).
- (2) Não foram considerados eventuais reajustes.
- (3) Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (gross up).

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Valor Líquido por CRI (R\$)
200.000	1.000	38,89	3,89%	961,11

## 15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

### 15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

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 outras informações exigidas no 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 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 CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “**Travessia Securitizadora S.A.**” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “**Travessia Securitizadora S.A.**”. Posteriormente, procurar por “Formulário de Referência” no campo “Categoria”, e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

Não aplicável em relação à Fiadora, tendo em vista que se trata de uma sociedade limitada, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM.

### 15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 podem ser encontradas no seguinte website: [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website, acessar do “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, buscar “**Travessia Securitizadora S.A.**” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “**Travessia Securitizadora S.A.**”. Posteriormente, selecionar “DFP” ou “ITR” no campo “Categoria”).

### 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, auditadas por auditor independente, da Fiadora referida no item 12.3 acima referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto e podem ser encontradas no seguinte website: <https://ridocumentos.deltaenergia.com.br/>

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

A Emissão, a Oferta dos CRI e a celebração dos Documentos da Operação, em que a Emissora comparece como parte ou interveniente, foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável e pela Ata de Reunião da Diretoria, realizada em 1º de fevereiro de 2023, que autorizou a emissão de certificados de recebíveis imobiliários até o limite de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) na Data de Emissão pela Emissora, arquivada na JUCESP sob o nº 0.331.529/23-3, em 14 de fevereiro de 2023, sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.



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

**Estatuto Social da Emissora**

**www.gov.br/cvm/pt-br** (neste website acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, incluir (a) **Travessia S.A.** no campo “Securitizadora”; (b) “Estatuto Social” no campo “Categoria”; e limpar todas as datas dos campos de busca e clicar em “Filtrar”. Em seguida, na coluna “Ações”, clicar em visualizar documento clicar em “consultar” e procurar pelo Estatuto Social com a “Data de Referência” de 31 de maio de 2023. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download). Selecionar “Todos”, depois clicar em “Gerar PDF”).

Ademais, Contrato Social da Delta Makers se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo II.

**15.6. Termo de securitização de créditos**

O Termo de Securitização foi incorporado como Anexo V a este Prospecto Preliminar.

**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.



## 16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelo Coordenadores, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

### 16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

#### **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, nº 41, 13º Andar, Sala 01, Itaim Bibi

CEP 04533-010 - São Paulo - SP

At: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Tel.: (11) 4115-8700

E-mail: operacoes@grupotravessia.com e ri@grupotravessia.com

### 16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

Se para o Coordenador Líder:

#### **BANCO MODAL S.A.**

Avenida Chedid Jafet, nº 75, 30º andar, Vila Olímpia

CEP 04554-065, São Paulo/SP

At.: Investment Banking

Telefone: (11) 2106-6880

E-mail: dcmcanais@xpi.com.br

Se para a One Corporate:

#### **ONE CORPORATE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.**

Alameda Oscar Niemeyer, nº 132, 14º andar, bairro Vale do Sereno

CEP 34.006-049, Nova Lima/MG

At.: Francisco Guilherme Gonçalves Neto

Telefone: (31) 99212-2376

E-mail: francisco@corporatefinance.one

### 16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Jurídico do Coordenadores

#### **LEFOSSE ADVOGADOS**

Rua Tabapuã, nº 1.227 - 14º andar - Itaim Bibi

CEP 04533-014, São Paulo - SP

At.: Bruno Massis

Telefone: 11 3024-6100

E-mail: bruno.massis@lefosse.com

Website: www.lefosse.com

Assessor Jurídico das Cedentes

#### **STOCHE FORBES ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar

CEP 04538-132 - São Paulo, SP

At.: Marcos Ribeiro / Eduardo Pereira

Tel.: (11) 3755-5400

E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br / epereira@stoccheforbes.com.br

Website: https://stoccheforbes.com.br/

**16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais;**

**BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S.A.**

Rua Castilho, nº 392, 4º andar,  
CEP 04568-010, São Paulo - SP  
At.: Diego Alexandre  
Tel.: (11) 5102-2510  
E-mail: [diego.alexandre@bakertillysp.com.br](mailto:diego.alexandre@bakertillysp.com.br)  
Website: <https://bakertilly.com.br>

**BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**

Rua Major Quedinho, n.º 90, 4º andar, Consolação  
CEP 01050-030, São Paulo, SP  
At.: Esmir de Oliveira e Fernando d'Estefani  
Tel.: (11) 3848-5880  
E-mail: [fernando.destefani@bdo.com.br](mailto:fernando.destefani@bdo.com.br)  
Site: [www.bdo.com.br](http://www.bdo.com.br)

**16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável;**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Sala 132 - Parte  
CEP 04.534-004- São Paulo, SP  
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira  
Tel.: (21) 3514-0000  
E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br)  
Website: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)

**16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão;**

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**

At.: SRA. FLÁVIA ROMANHA DE OLIVEIRA HOLANDA  
Tel.: 11 4090-1471  
E-mail: [flavia.holanda@itau-unibanco.com.br](mailto:flavia.holanda@itau-unibanco.com.br)  
Website: <https://www.itau.com.br>

**16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão**

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A**

At.: SRA. FLÁVIA ROMANHA DE OLIVEIRA HOLANDA  
Tel.: (11) 4090-1482  
E-mail: [escrituracaoorf@itau-unibanco.com.br](mailto:escrituracaoorf@itau-unibanco.com.br)  
Website: <https://www.itau.com.br>

**16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM;**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM.

**16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado;**

A Emissora declara que o seu registro de companhia securitizadora na CVM na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, encontra-se atualizado.

**16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

A Emissora declara, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Os Coordenadores, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, que tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



## 17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

---

Não aplicável.



## 18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS E/OU EXIGIDAS PELO CÓDIGO ANBIMA

Indicação de se os Imóveis possuem (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente

Não aplicável, por se tratar de Imóveis localizados em Zona Rural.

Indicação de se os Imóveis representam uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável

Não aplicável.

Indicação de se o lastro dos CRI é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro

Os Créditos Imobiliários são devidos pelos Devedores no âmbito dos Contratos de Locação, independentemente de qualquer evento futuro.

Informação do estado e município dos Imóveis, bem como a sua diversificação geográfica

Cedente	Município no qual se encontra o imóvel	Estado no qual se encontra o imóvel
DELTA ENERGIA USFV LAGOA BONITA SPE LTDA	Lagoa Bonita	Mato Grosso do Sul
DELTA ENERGIA USFV CAÇAPAVA SPE LTDA	Caçapava	São Paulo
DELTA ENERGIA USFV ITAP SPE LTDA	Itápolis	São Paulo
DELTA ENERGIA USFV CARMO SPE LTDA	Carmo	Rio de Janeiro
DELTA ENERGIA USFV CAMPO GRANDE I SPE LTDA	Campo Grande	Mato Grosso do Sul
DELTA ENERGIA USFV 3L SPE LTDA.	Três Lagoas	Mato Grosso do Sul
DELTA ENERGIA USFV BARRETOS SPE LTDA	Barretos	São Paulo
DELTA ENERGIA USFV BARRA DO PIRAI SPE LTDA	Barra do Pirai	Rio de Janeiro
DELTA ENERGIA USFV PINDAMONHANGABA SPE LTDA	Pindamonhangaba	São Paulo
DELTA ENERGIA USFV ADAMANTINA SPE LTDA	Adamantina	São Paulo
DELTA ENERGIA USFV GUARIBA SPE LTDA.	Guariba	São Paulo
DELTA ENERGIA USFV BRAÚNA SPE LTDA	Braúna	São Paulo

Loan to value (LTV), indicando a metodologia adotada para avaliação dos imóveis

Não aplicável, uma vez que há garantia fidejussória correspondente à totalidade do saldo devedor dos títulos de securitização na data de emissão do CRI.

Informações sobre a apólice de seguro, quando houver, que venham a ser contratadas para as obrigações financeiras, incluindo, anexos ao prospecto, a apólice ou o resumo elaborado pela seguradora com as principais características.

Não aplicável.

Duration

Aproximadamente do CRI 1ª Série 3,34 anos, com base na Data de Emissão dos CRI e a Taxa Teto de cada Série.

Aproximadamente do CRI 2ª Série 3,64 anos, com base na Data de Emissão dos CRI e a Taxa Teto de cada Série.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)