

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

I. como securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, 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, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei 14.430, bem como da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários ("Agente Fiduciário").

Resolvem celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª emissão da Emissora, de acordo com a Lei 14.430 e a Resolução CVM 60, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. Definições

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Termo.

" <u>Agente de Espelhamento</u> "	significa a MIRANTE REALTY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Av. Pres. Vargas, nº 2.121, Sala 2.406, Jd. Santa Ângela, CEP 14020-525, inscrita no CNPJ sob o nº 38.147.524/0001-82, especialmente contratada para acompanhamento dos Recebíveis.
" <u>Agente Fiduciário</u> "	significa a OLIVEIRA TRUST DTVM S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo, ou sua substituta, nos termos da Cláusula 12.5 deste Termo de Securitização, contratada pela Emissora para realizar serviços de

	agente fiduciário e representante dos Titulares de CRI, conforme as atribuições previstas neste Termo de Securitização, em especial na Cláusula 12.3, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.10 abaixo.
" <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> "	Significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas SPE Lote 5 e a Alienação Fiduciária de Quotas SPE Vitae.
" <u>Alienação Fiduciária de Quotas SPE Lote 5</u> "	significa a garantia de alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE Lote 5, representativas da totalidade de seu capital social, outorgada pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Lote 5.
" <u>Alienação Fiduciária de Quotas SPE Vitae</u> "	significa a garantia de alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE Vitae, representativas da totalidade de seu capital social, outorgada pela Vitae em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Vitae.
" <u>Amortização Extraordinária Parcial</u> "	significa a amortização extraordinária parcial das Debêntures, na forma prevista na Escritura, que ocorrerá em decorrência do cumprimento da Cascata de Pagamentos e/ou do não cumprimento dos Índices Financeiros - conforme definidos na Escritura de Emissão das Debêntures e observado o quanto lá previsto.
" <u>ANBIMA</u> "	significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 21º andar, Conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
" <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> "	significa as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os recursos da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam: (i) Letras Financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional; e (ii) certificados de depósitos bancários com liquidez diária ou operações compromissadas contratadas com o Itaú

	Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Banco Safra S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., ou com qualquer banco que na data do investimento tenham a classificação de risco, em escala local, igual ou superior ao <i>rating</i> correspondente a "AAA".
" <u>Assembleia Geral</u> " ou " <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> "	significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização.
" <u>Atualização Monetária</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.7 abaixo.
" <u>Autoridade</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.15.4 abaixo.
" <u>B3</u> "	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
" <u>Banco Liquidante</u> "	significa o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04 ou seu substituto, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 4.18 deste Termo de Securitização, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1 abaixo.
" <u>Boletins de Subscrição</u> "	significa os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta.
" <u>Boletim de Subscrição das Debêntures</u> "	significa o boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Emissora subscreveu as Debêntures.
" <u>Cascata de Pagamentos</u> "	Significa a ordem de prioridade de utilização dos recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado nas respectivas datas de apuração.
" <u>CCI</u> "	significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem

	garantia real imobiliária, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.
" <u>Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> "	significa a garantia outorgada pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, de cessão fiduciária e de promessa de cessão fiduciária do domínio resolúvel e da posse indireta da totalidade dos Recebíveis.
" <u>CETIP21</u> "	significa a CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
" <u>CMN</u> "	significa o Conselho Monetário Nacional.
" <u>CNPJ</u> "	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
" <u>COFINS</u> "	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Código ANBIMA</u> "	significa o " <i>Código ANBIMA para Oferta Públicas</i> ", em vigor desde 6 de maio de 2021.
" <u>Comunicado de Encerramento</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.16.9.1 abaixo.
" <u>Comunicado de Início</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.16.2 abaixo.
" <u>Condições Precedentes</u> "	significam as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures que deverão ser atendidas para que o Preço de Integralização das Debêntures seja pago pela Emissora à Devedora, em contrapartida à subscrição das Debêntures.
" <u>Conta Arrecadadora 1</u> "	significa a conta corrente de titularidade da Emissora, nº 35438-2, agência 8499 do Itaú Unibanco S.A., que integra o Patrimônio Separado, aberta e usada exclusivamente para a presente Emissão, que será submetida ao Regime Fiduciário, na qual serão recebidas as parcelas dos Recebíveis Paulínia (com exceção do sinal).
Conta Arrecadadora 2	Significa a conta corrente de titularidade da Emissora, a

	ser aberta e mantida junto à Conta Pronta, e usada exclusivamente para a presente Emissão, que será submetida ao Regime Fiduciário, na qual serão recebidos os valores referentes ao sinal dos Recebíveis Paulínia.
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> "	significa a conta corrente de titularidade da Emissora nº 35172-7, agência 8499 do Itaú Unibanco S.A., que integra o Patrimônio Separado, aberta e usada exclusivamente para a presente Emissão, que será submetida ao Regime Fiduciário, na qual (i) será mantido o Fundo de Reserva, e (ii) serão depositados todos os pagamentos referentes às Debêntures e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.
" <u>Conta Livre</u> "	Significa, a conta corrente de titularidade do Consórcio e de livre movimentação, a ser oportunamente por este indicada.
" <u>Contas Arrecadoras</u> "	Significa, em conjunto, a Conta Arrecadora 1 e a Conta Arrecadora 2.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Lote 5</u> "	significa o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia</i> , celebrado nesta data, entre a Emissora, a Devedora e a SPE Lote 5.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Vitae</u> "	significa o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia</i> , celebrado nesta data, entre a Emissora, a Devedora, a Vitae e a SPE Vitae.
" <u>Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas</u> "	Significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Lote 5 e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE Vitae.
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> "	significa o <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças</i> , celebrado nesta data, entre a Emissora e a Devedora, as SPE e o Consórcio.
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	significa o " <i>Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Emissão, Série única, da Travessia Securitizadora S.A.</i> " celebrado nesta data, entre a Emissora, a Devedora e o

	Coordenador Líder.
" <u>Controle</u> " e " <u>Controladora</u> "	tem os significados previstos no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
" <u>Coordenador Líder</u> "	significa a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
" <u>Consórcio</u> "	significa o CONSÓRCIO DE URBANIZAÇÃO PAULÍNIA 3 , consórcio de sociedades, com sede na cidade de São Paulo, SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12 º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.242.897/0001-07, especialmente constituído pelas SPE para desenvolvimento do Empreendimento Paulínia.
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	significa os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, incluindo a remuneração das Debêntures, incidente sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures, a partir da primeira data de integralização das Debêntures ou data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, o que ocorrer por último, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, que totalizam o montante de R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais) na data de emissão das Debêntures, cujos termos e condições estão descritos no Anexo II deste Termo de Securitização.
" <u>CRI em Circulação</u> "	significa todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI mantidos em tesouraria e, para fins de constituição de quórum, excluídos também os CRI pertencentes, direta ou indiretamente (i) à Devedora; (ii) à Emissora; e (iii) a qualquer Controladora e/ou a qualquer Controlada da Devedora ou da Emissora; ou (iv) a qualquer diretor, conselheiro,

	cônjuge, companheiro ou parente até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
" <u>CRI</u> "	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Emissão, Série Única, da Emissora, objeto da presente Emissão.
" <u>CSLL</u> "	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
" <u>Custodiante</u> "	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, ou sua substituta, responsável pela custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente, representativa dos Créditos Imobiliários, e por efetuar o lançamento dos dados e informações das CCI na B3, conforme as atribuições previstas na Escritura de Emissão de CCI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1 (iv) abaixo.
" <u>CVM</u> "	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Amortização</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.1(j) abaixo.
" <u>Data de Emissão</u> "	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 21 de dezembro de 2022.
" <u>Data(s) de Integralização</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.17.6 abaixo.
" <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.1(i) abaixo.
" <u>Data de Vencimento dos CRI</u> "	significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2038.
" <u>Debêntures</u> "	Significa as 68.000 (sessenta e oito mil) debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão, perfazendo o montante total de R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), não conversíveis em ações, com garantia adicional

	fidejussória, da 8ª (oitava) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos termos e condições estão descritos no Anexo II deste Termo de Securitização.
"Decreto 8.426"	significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.
"Despesas"	tem o significado previsto na Cláusula 8.1 abaixo.
"Devedora"	Significa a LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jd. Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.118.230/0001-52, e devidamente constituída e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35300470664.
"Dia Útil"	significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3.
"Documentos Comprobatórios"	tem o significado previsto na Cláusula 4.15.10 abaixo.
"Documentos da Operação"	significam, em conjunto: (i) a ata de assembleia geral extraordinária da Devedora que aprovou a emissão as Debêntures, (ii) a Escritura de Emissão de Debêntures, (iii) o Boletim de Subscrição das Debêntures, (iv) a Escritura de Emissão de CCI, (v) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, (viii) este Termo de Securitização, e (ix) o Contrato de Distribuição.
"DOESP"	significa o Diário Oficial do Estado de São Paulo.
"Emissão"	significa a emissão da 10ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	significa a TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, cujas obrigações encontram-se descritas na Cláusula 11.3 deste Termo de Securitização, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1(v) abaixo.

<u>"Empreendimentos"</u>	São os empreendimentos imobiliários (incluindo, mas não se limitando, ao Empreendimento Garantia) objeto da destinação dos recursos oriundos da integralização dos CRI no âmbito da operação, conforme descritos e identificados no Anexo IX deste Termo de Securitização.
<u>"Empreendimento Garantia"</u> ou <u>"Empreendimento Paulínia"</u>	Significa o empreendimento imobiliário denominado "Loteamento Alvorá Paulínia I, comercialmente identificado como ComViva Paulínia", desenvolvido pela Devedora por meio do Consórcio de Urbanização Paulínia 3 – CNPJ/ME nº 36.242.897/0001-07, e em conjunto com a Vitae Urbanismo Ltda., em imóvel de propriedade da Carlos Viacava Imobiliária Ltda. – CNPJ/ME nº 00.994.795/0001-09, nos termos da Lei 6.766/79, localizado na Cidade de Paulínia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 48.252 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
<u>"Encargos Moratórios"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo.
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	significa o " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural</i> ", celebrado em 21 de dezembro de 2022, pela Emissora, na qualidade de emitente das CCI, tendo sido nomeada a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. como Custodiante.
<u>"Escritura de Emissão de Debêntures"</u>	significa o <i>Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, sem Garantia Real e com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.</i> , celebrado em 21 de dezembro de 2022 entre a Devedora, a Emissora e os Garantidores.
<u>"Escriturador dos CRI"</u>	significa o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar A (Parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
<u>"Evento de Liquidação do</u>	tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo.

<u>Patrimônio Separado</u>	
<u>"Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures"</u>	São os eventos que podem ensejar a decretação do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme descritos na Escritura de Emissão das Debêntures.
<u>"Fiadores"</u>	<p>São, conjuntamente, as seguintes pessoas físicas Controladoras da Devedora:</p> <p>RICARDO SETTON, brasileiro, engenheiro mecânico, portador da cédula de identidade RG nº 10.557.715 SSP/SP, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("<u>CPF/ME</u>") sob o nº 089.560.948-70, casado no regime da comunhão parcial de bens com Andrea Nasser Setton, brasileira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 8.895.037-2 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 277.613.938-18, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Brig. Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jd. Paulistano, CEP 01452-000 ("<u>Ricardo</u>");</p> <p>ASTÉRIO VAZ SAFATLE, brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 12.113.383-7 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 087.493.368-43, casado no regime da comunhão universal de bens com Simei de Britto Gomes Safatle, brasileira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 13.160.036 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 066.447.798-40, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Brig. Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jd. Paulistano, CEP 01452-000 ("<u>Astério</u>");</p> <p>FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE, brasileiro, engenheiro civil, divorciado, portador da cédula de identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 010.549.728-26, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Brig. Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jd. Paulistano, CEP 01452-000 ("<u>Fernando</u>");</p> <p>LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, brasileiro, administrador, portador da cédula de</p>

	<p>identidade RG nº 15.187.306 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 064.006.118-43, casado no regime da comunhão parcial de bens com Adriana de castro Silveira Pinto, brasileira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 11.334.927-0 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 130.340.708-61, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Brig. Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jd. Paulistano, CEP 01452-000 ("<u>Luiz</u>"); e</p> <p>ARTHUR MATARAZZO BRAGA, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 5.887.766 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 765.993.378-72, casado no regime da comunhão parcial de bens com Juana Maria Rico López Matarazzo Braga, nacionalidade espanhola, portadora da Cédula de Identidade RNE nº W638714-C, inscrita no CPF/ME sob o nº 527.559.088-15, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Brig. Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jd. Paulistano, CEP 01452-000 ("<u>Arthur</u>").</p>
" <u>Fiança</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo.
" <u>Fundo de Reserva</u> "	tem o significado previsto na Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. abaixo.
" <u>Fundo de Obras</u> "	O Fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, com parte dos valores decorrentes da liquidação dos CRI, os quais serão destinados para a execução das obras do Empreendimento Garantia (exclusivamente), e serão liberados conforme andamento das obras na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Garantias</u> "	Significa, em conjunto, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Reserva.
" <u>Garantidores</u> "	Significa, em conjunto, os Fiadores, a Devedora e, a SPE Vitae (exclusivamente em relação à Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis) e a Vitae (exclusivamente em relação à Alienação Fiduciária de

	Quotas SPE Vitae).
" <u>IGP-M</u> "	significa o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
" <u>Índices Financeiros</u> "	Os índices financeiros a serem observados no âmbito da Operação, nos termos previstos na cláusula 14.7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Instrução CVM 358</u> "	significa a Instrução da CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 476</u> "	significa a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 480</u> "	significa a Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
" <u>Instrução Normativa RFB 1.585</u> "	significa a Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
" <u>Investidores Profissionais</u> "	significa os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
" <u>Investidores Qualificados</u> "	significa os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
" <u>IOF/Câmbio</u> "	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
" <u>IOF/Títulos</u> "	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
" <u>IPCA</u> "	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>IRRF</u> "	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
" <u>IRPJ</u> "	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
" <u>ISS</u> "	significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
" <u>JUCESP</u> "	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

" <u>Lei 8.981</u> "	significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei 9.514</u> "	significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei 9.532</u> "	significa a Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei 10.931</u> "	significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 11.033</u> "	significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 14.430</u> "	significa a Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
" <u>Lei do Mercado de Valores Mobiliários</u> "	significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Leis Anticorrupção</u> "	significa quaisquer normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção, na forma da legislação aplicável à corrupção, incluindo a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e do <i>UK Bribery Act de 2010</i> , se e conforme aplicável.
" <u>Legislação Socioambiental</u> "	significa a legislação ambiental e trabalhista em vigor, especialmente relativa à saúde e segurança operacional, à não indução à prostituição, utilização de trabalho infantil ou trabalho escravo.
" <u>Medida Provisória 2.158-35</u> "	significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
" <u>MDA</u> "	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

" <u>Oferta</u> "	significa a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, que será realizada nos termos da Resolução CVM 60, da Instrução CVM 476 e das demais disposições regulamentares aplicáveis.
" <u>Patrimônio Separado</u> "	significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído (i) pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, e (ii) pela Conta do Patrimônio Separado, 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.
" <u>Período de Capitalização</u> "	significa o intervalo de tempo que se inicia: (i) no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da Primeira Data de Integralização e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração; e (ii) no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período, tudo conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" da tabela constante do Anexo I ao presente Termo. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate dos CRI, conforme o caso.
" <u>Período de Verificação</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.15.6 abaixo.
" <u>PIS</u> "	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
" <u>Prazo Máximo de Colocação</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.16.4 abaixo.
" <u>Preço de Integralização dos CRI</u> "	significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários
" <u>Preço de Resgate dos CRI</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.9.4 abaixo.

" <u>Primeira Data de Integralização</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.16.7 abaixo.
" <u>Recebíveis</u> " ou " <u>Recebíveis Paulínia</u> "	Significa a totalidade dos recebíveis futuros a serem titulados pelas SPE (na qualidade de integrantes do Consórcio), em decorrência da alienação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Paulínia, os quais serão devidos por terceiros adquirentes das respectivas unidades autônomas, nos termos dos respectivos instrumentos particulares de compra e venda.
" <u>Regime Fiduciário</u> "	significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, (ii) as Garantias, e (iii) a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma da Lei 14.430, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.
" <u>Relatório de Verificação</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.15.4 abaixo.
" <u>Remuneração</u> "	significa a Remuneração dos CRI
" <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures</u> "	significa o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme definido na Cláusula 5.2.1 deste Termo.
" <u>Resolução CMN 4.373</u> "	significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 17</u> "	significa a Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 30</u> "	significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
" <u>Resolução CVM 60</u> "	Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
" <u>Resolução CVM 81</u> "	Significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de

	2022.
" <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> "	significa o resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de Resgate Antecipado das Debêntures.
" <u>Resgate Antecipado das Debêntures</u> "	significa o resgate antecipado das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de: (i) a Devedora realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, (ii) a Devedora realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária; (iii) declaração de vencimento antecipado das Debêntures; (iv) a Devedora realizar uma Amortização Extraordinária Parcial das Debêntures, na forma prevista na Escritura de Emissão das Debêntures; e/ou (v) não acordo entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI sobre a Taxa Substitutiva.
" <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures</u> "	Significa o resgate antecipado total das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.24 da Escritura de Emissão e conforme definido na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização.
" <u>Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária</u> "	significa o resgate antecipado da totalidade das Debêntures que a Devedora poderá optar por realizar exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Seguros</u> "	Os seguros de conclusão das obras do Empreendimento Garantia, com valor de cobertura securitária de no mínimo 30% (trinta por cento) do Custo de Obra, a ser contratado anteriormente à liberação da 1ª tranche, a qual deverá se manter vigente até a conclusão das respectivas obras, observado o quanto disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>SPE</u> "	significa, em conjunto, a SPE Lote 5 e a SPE Vitae.
"SPE Lote 5"	Significa a PAULÍNIA 800 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, parte bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita

	no CNPJ/ME sob o nº 48.089.508/0001-34, integrante do grupo socioeconômico da Devedora e integrante do Consórcio.
" <u>SPE Vitae</u> "	Significa a VITAE PAULÍNIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, SP, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 7º andar, conjunto 701, parte, Edifício Thera Office, bairro Cidade Monções, CEP 04571.010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.497.346/0001-73, integrante do grupo socioeconômico da Vitae e integrante do Consórcio.
" <u>Taxa Substitutiva</u> "	tem o significado na Cláusula 4.9 abaixo.
" <u>Termo</u> " ou " <u>Termo de Securitização</u> "	tem o significado previsto no preâmbulo.
" <u>Titulares de CRI</u> "	significa os titulares dos CRI.
" <u>Valor Inicial do Fundo de Reserva</u> "	tem o significado previsto na Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. abaixo.
" <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> "	tem o significado previsto na Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. abaixo.
" <u>Valor Nominal Unitário</u> "	significa, na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$1.000,00 (mil reais).
" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 4.7 abaixo.
" <u>Valor Total da Emissão</u> "	significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos, que corresponderá a R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais) na Data de Emissão.
" <u>Vitae</u> "	significa a VITAE URBANISMO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, SP, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 7º andar, conjunto 705, Edifício Thera Office, bairro Cidade Monções, CEP 04571.010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.174.141/0001-40, na qualidade de única sócia da SPE Vitae.

--	--

1.2. Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e **(vii)** todas as referências à Emissora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

1.3. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

2. Sumário da Estrutura da Emissão

2.1. Lastro dos CRI. Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, decorrentes das Debêntures, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e representados integralmente pelas CCI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários originaram-se das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

2.2.1. Até a quitação de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 7 abaixo.

2.3. Pagamento do Preço de Integralização das Debêntures. Nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, em contrapartida à subscrição das Debêntures, a Emissora realizará o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas na Escritura de Emissão das Debêntures, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Emissora poderá realizar a

integralização das Debêntures no Dia Útil imediatamente subsequente caso tenha recebido os recursos decorrentes da integralização dos respectivos CRI lastreados nos Créditos Imobiliários após as 16:00 (dezesseis) horas.

2.3.1. O Preço de Integralização das Debêntures será deduzido de custos vinculados aos CRI.

2.4. Declarações. As declarações exigidas nos termos da Resolução CVM 60, constam dos anexos deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

3. Objeto e Créditos Imobiliários

3.1. Objeto. Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula 4 abaixo.

3.2. Autorização. A presente Emissão e Oferta, bem como a subscrição das Debêntures, foram devidamente aprovadas por meio de Reunião da Diretoria da Emissora a ser registrada perante a JUCESP e publicada nos jornais comumente utilizados pela Emissora, nos termos e condições previstos por lei.

3.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures.

3.4. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão exercidas pela Emissora, uma vez implementadas as Condições Precedentes.

3.5. Custódia. 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente deverá ser custodiada pelo Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração a ser assinada pelo Custodiante, conforme modelo constante do **Anexo IV** deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** fazer a custódia da via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** realizar o registro das CCI no sistema da B3; e **(iii)** diligenciar para que o registro das CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

3.5.1. Com a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado, o Patrimônio Separado por ele constituído será destinado exclusivamente à liquidação dos CRI. O Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos aos Titulares de CRI. A administração dos Créditos Imobiliários, inclusive

no que diz respeito ao recebimento dos pagamentos deles decorrentes, será realizada pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.4 acima.

4. Características dos CRI

4.1. Características dos CRI. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

CARACTERÍSTICAS	CRI
(i) <u>Emissão:</u>	10 ^a
(ii) <u>Número da Série:</u>	1
(iii) <u>Quantidade:</u>	68.000
(iv) <u>Forma do(s) CRI:</u>	Nominativa e escritural.
(v) <u>Valor Nominal Total:</u>	R\$ 68.000.000,00
(vi) <u>Valor Nominal Unitário:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil reais)
(vii) <u>Data de Emissão:</u>	21 de dezembro de 2022
(viii) <u>Data de Vencimento:</u>	15 de dezembro de 2038
(ix) <u>Carência:</u>	Não há
(x) <u>Local de Emissão:</u>	São Paulo
(xi) <u>Prazo:</u>	5.473 dias corridos
(xii) <u>Atualização Monetária:</u>	Variação positiva do IPCA
(xiii) <u>Periodicidade de Atualização Monetária:</u>	Mensal
(xiv) <u>Remuneração do(s) CRI:</u>	11,65% A.A. ou 9,61% A.A
(xv) <u>Início de Pagamento da Remuneração do(s) CRI:</u>	15 de fevereiro de 2022
(xvi) <u>Periodicidade de Pagamento de Remuneração do(s) CRI:</u>	Os pagamentos ocorrerão na periodicidade e datas previstas no Anexo I do Termo de Securitização
(xvii) <u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	Os pagamentos ocorrerão na periodicidade e datas previstas no Anexo I do Termo de Securitização
(xviii) <u>Regime Fiduciário:</u>	É instituído o Regime Fiduciário.
(xix) <u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.
(xx) <u>Garantia dos Créditos Imobiliários:</u>	Conforme Cláusula Nona do Termo de Securitização.
(xxi) <u>Garantia dos CRI:</u>	Não há.
(xxii) <u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u>	Não há.
(xxiii) <u>Riscos:</u>	Conforme Anexo VII do Termo de Securitização.

4.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados: **(i)** para

distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, observado o disposto na Cláusula 4.15.8 abaixo.

4.3. Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

4.4. Impontualidade no Pagamento. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, **(i)** decorrente de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, hipótese em que serão devidos aos Titulares de CRI os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora; ou **(ii)** decorrente de dolo direto da Emissora, mediante decisão transitada em julgado, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido devidamente pagos pela Devedora e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que foge do controle da Emissora ou por culpa de terceiros, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, serão acrescidos da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(b)** multa de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die* ("Encargos Moratórios").

4.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas e nas demais hipóteses previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

4.6. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da

Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese, significando o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI e a Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;
- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos valores devidos aos Titulares de CRI, ou seja, à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos na Cláusula 11 abaixo; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.7. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Corridos, base 360 (trezentos e sessenta e seis) Dias Corridos. desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de atualização imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA, conforme fórmula abaixo prevista ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"):

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

"VN_a" = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VN_e" = Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" = fator da variação positiva acumulada mensal do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

"n" = número total de números índices considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

" NI_k " = Valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do ativo. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização;

" NI_{k-1} " = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

"dcp" = número de Dias Corridos, base 360, entre a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, ou a última data de atualização dos CRI, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Corridos de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dcp" um número inteiro; e

"dct" = número de Dias Corridos, base 360, contidos entre a última e próxima data de atualização, sendo "dct" um número inteiro. Excepcionalmente no primeiro período de capitalização serão considerados 31 dias corridos ao DCT.

Observações:

4.7.1. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

4.7.2. A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajustes ao presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

4.7.3. Considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês.

4.7.4. Caso, por conta da data da divulgação do IPCA, o índice utilizado para o cálculo do CRI seja diferente do índice utilizado para o cálculo do lastro: **(i)** a Devedora se obriga a depositar, na Conta do Patrimônio Separado, a diferença entre o valor dos CRI e o valor do lastro; ou **(ii)** a Emissora deverá devolver, na Conta do Patrimônio Separado, o excedente

do valor devido aos CRI à Devedora.

4.7.5. Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

4.7.6. O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

4.7.7. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

4.7.8. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, será observado o disposto na Clausula 4.10 abaixo.

4.8. Remuneração dos CRI. A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a: **(i) 11,65% a.a.** (onze inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento ao ano), até que sejam protocolados os termos de vistoria de obras – TVO do Empreendimento Garantia, bem como seja atestado pelo Gerenciador de Obras a finalização das Obras necessárias à obtenção do TVO; e **(ii) 9,61% a.a.** (nove inteiros e sessenta e um por cento ao ano), após os protocolos dos termos de vistoria de obras – TVO do Empreendimento Garantia, bem como seja atestado pelo Gerenciador de Obras a finalização das Obras – sempre na base 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Corridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI" ou "Remuneração IPCA"). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

"J_i" = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VN_a" = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{FatorJuros} = \left[\left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\left(\frac{30}{360} \right)^{\left(\frac{dcp}{dct} \right)}} \right]$$

Onde:

"taxa" = 11,6500 (onze inteiros e sessenta e cinco mil décimos milésimo) ou 9,6100 (nove inteiros e sessenta e um mil décimos de milésimo); e

"dcp" = número de Dias Corridos, base 360, entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI e a data de cálculo, sendo "DCP" um número inteiro.

"dct" = número de Dias Corridos, base 360, contidos entre a última e próxima data de atualização, sendo "dct" um número inteiro. Excepcionalmente no primeiro período de capitalização serão considerados 31 dias corridos ao DCT.

4.9. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA e/ou da Taxa DI. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA e/ou da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Corridos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada taxa em sua substituição ("Taxa Substitutiva"), devendo a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI (conforme o caso) convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto na Cláusula 13.3 abaixo, a qual terá como objeto a deliberação, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de Remuneração DI ou de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração DI ou Atualização Monetária.

4.9.1. Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a última projeção do IPCA ou Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

4.9.2. Caso o IPCA ou a Taxa DI, conforme o caso, venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada e o IPCA ou a Taxa DI divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas neste Termo de Securitização.

4.9.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral mencionada na Cláusula 4.9 acima, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e, consequentemente a Emissora realizará o Resgate Antecipado dos CRI, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(ii)** na Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, sendo que, para os itens (i) e (ii)

acima, o que ocorrer primeiro.

4.9.4. Os CRI deverão ser resgatados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Preço de Resgate dos CRI"), não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

4.9.5. O resgate previsto acima deverá ocorrer em relação à totalidade dos CRI, sendo vedado o resgate parcial.

4.9.6. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência encaminhada pela Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, da realização do resgate de que trata a Cláusula 4.9.3 acima, com no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

4.10. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.11. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.11.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados em até 2 (dois) Dias Úteis, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento.

4.11.2. A prorrogação prevista no subitem acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sendo certo que a Data de Vencimento dos CRI não poderão ser prorrogadas para observância do intervalo supracitado.

4.12. Cascata Pagamentos. Será adotado o regime de caixa para apuração e utilização dos valores referentes aos Direitos Creditórios recebidos nas Contas Arrecadoras e, então, transferidos para a Conta do Patrimônio Separado. Nesse sentido: **(i)** Até que ocorra a primeira integralização dos CRI, os montantes depositados na Conta do Patrimônio Separado serão integralmente liberados para a para a Conta Livre, semanalmente; e **(ii)** Após a

primeira integralização dos CRI, até o 2º (segundo) Dia Útil após o dia 5 (cinco) do mês posterior ao mês de competência ("Data de Apuração"), será apurado os montantes depositados na Conta do Patrimônio Separado ao longo do mês de competência, os quais serão utilizados de acordo com a seguinte ordem de pagamentos:

- a) O Valor correspondente a fração dos Recebíveis – qual seja a fração de **48,5%** (quarenta e oito inteiros e cinco décimos por cento) relativo aos recebíveis não vinculados à Cessão Fiduciária de Recebíveis e que serão liberados da Conta do Patrimônio Separado para a Conta Livre, na forma indicada no Contrato de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária;
- b) Despesas Iniciais ou Despesas Recorrentes incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;@
- c) Remuneração dos CRI vencida em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- d) Remuneração dos CRI;
- e) Amortização Programada dos CRI;
- f) Recomposição do Fundo de Reserva;
- g) Recomposição do Fundo de Obras;
- h) Até a emissão do TVO do Empreendimento Garantia, realização de Amortização Extraordinária Parcial (conforme abaixo definido) com **50%** (cinquenta por cento) dos recursos existentes após cumprimento dos itens acima, observado o item 14.6.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso estejam inadimplentes quaisquer Obrigações Garantidas (incluindo, mas não se limitando, à observância dos Índices Financeiros), 100% (cem por cento) dos recursos serão utilizados para a realização de uma Amortização Extraordinária Parcial; e
- i) Após a emissão do TVO do Empreendimento Garantia, a liberação dos recursos existentes, após cumprimento dos itens acima será em favor do Consórcio; ou realização de uma Amortização Extraordinária Parcial; sendo certo que caso estejam inadimplentes quaisquer Obrigações Garantidas (incluindo, mas não se limitando, à observância dos Índices Financeiros), a realização da Amortização Extraordinária Parcial será realizada de forma compulsória, dado que não poderão ser liberados recursos à Devedora em tal cenário de inadimplência.

4.13. Regime Fiduciário. Foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 7 abaixo.

4.14. Destinação de Recursos pela Emissora. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.15. Destinação de Recursos pela Devedora

4.15.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora e/ou por determinadas sociedades integrantes de seu grupo socioeconômico, na forma do item 3.2 acima, em sua integralidade, exclusivamente para a

aquisição de imóveis e/ou desenvolvimento e construção do Empreendimento, até a Data de Vencimento dos CRI, conforme **Anexo IX** deste instrumento. Referido Empreendimentos não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora; e o reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas e desembolsadas pela Devedora nos Empreendimentos em prazo igual ou inferior a 23 (vinte e três) meses de antecedência à data de encerramento da distribuição dos CRI, conforme descritos no **Anexo X**, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido nesta Cláusula 4.15 e observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para o Empreendimentos conforme previsto no cronograma indicativo da destinação dos recursos previsto no **Anexo IX** deste Instrumento. Referidos Empreendimentos não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora.

4.15.2. Observado o disposto na Cláusula 4.15.7 abaixo, a Devedora deverá comprovadamente destinar os recursos captados por meio da emissão das Debêntures para os Empreendimentos, nos termos da Cláusula 4.15.1 acima, até a data de vencimento dos CRI determinada neste Termo de Securitização, qual seja, 15 de dezembro de 2038, incluindo todas as informações no **Anexo IX**.

4.15.3. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SER, de 1º de março de 2021, a inclusão de outros empreendimentos para recebimento dos recursos da operação deverá ser aprovada em assembleia de Titulares de CRI, observando o quórum previsto neste Termo de Securitização.

4.15.4. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, sobre a destinação dos recursos obtidos com as emissões das Debêntures aplicados aos Empreendimentos: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do término de cada semestre fiscal, ou seja, de 30 de julho e 31 de janeiro de cada ano, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do anexo à escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente utilizado pela Devedora para construção dos Empreendimentos durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, incorridos no desenvolvimento dos Empreendimentos ("Documentos Comprobatórios"); e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores ("Autoridade"), no prazo estabelecido por estes. O Relatório de Verificação deverá ser acompanhado dos documentos, por amostragem, que comprovam a destinação dos recursos aos Empreendimentos, incluindo, mas não se limitando, a notas fiscais, recibos e documentos aquisitivos do imóvel, comprovantes de pagamento e termos de quitação, dentre outros.

4.15.5. Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures nos termos

da Escritura de Emissão de Debêntures, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, o Agente Fiduciário poderá ainda ser exigido por Autoridade a comprovar a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com as emissões das Debêntures até a data de vencimento originalmente prevista para os CRI, qual seja, , de modo que a Devedora permanecerá obrigada a enviar os documentos e/ou informações necessários à comprovação da destinação dos recursos na forma desta Cláusula 4.15.

4.15.6. A Devedora afirma que todos os Empreendimentos objeto da Destinação de Recursos desse CRI, não estão atrelados a nenhuma outra operação do Mercado de Capitais e, principalmente, não é objeto de Destinação de Recursos de outros Certificados de Recebíveis Imobiliários que não este, sendo todos os imóveis tendo capacidade para receber o aporte financeiro da 10ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.

4.15.7. Em relação aos recursos oriundos que serão objeto de reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora, na forma do **Anexo X** deste instrumento, considerando que a Devedora comprovou a natureza imobiliária de tais despesas, referidos recursos, e apenas estes, serão de livre uso pela Devedora e não exigirão comprovação adicional de destinação.

4.15.8. Na hipótese prevista na Cláusula 4.15.6 acima, a Devedora permanecerá obrigada a enviar ao Agente Fiduciário os documentos e informações necessários para referida comprovação, no prazo estabelecido pela referida Autoridade, salvo se a Devedora comprovar a aplicação da totalidade dos recursos obtidos através da emissão das Debêntures **(i)** na data do pagamento antecipado decorrente do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, ou **(ii)** em data anterior à data de vencimento originalmente prevista para os CRI, qual seja, , o que ocorrer primeiro.

4.15.9. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures pelo período em que os CRI estiverem vigentes, enquanto a Devedora não tenha comprovado a aplicação da totalidade dos recursos obtidos às suas atividades imobiliárias, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.15.10. Em qualquer caso previsto na Cláusula 4.15.7 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderá solicitar, sempre que julgar necessário, a totalidade dos respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos (notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML", sempre que possível, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, comprovantes, pedidos, entre outros), os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por Autoridade.

4.15.11. A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilizar tais informações aos Titulares de CRI.

4.15.12. O Agente Fiduciário será responsável por verificar, exclusivamente com base nos Relatórios de Verificação e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures nos termos previstos nesta Cláusula 4.15. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para fins do acompanhamento da destinação dos recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Verificação. O Agente Fiduciário envidará seus melhores esforços para obter, junto à Emissora, a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão, observado o previsto na Escritura de Debêntures.

4.15.13. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios e demais documentos que porventura sejam solicitados, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

4.15.14. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.15.8 acima.

4.15.15. Ainda, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de forma diversa da estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto em caso de comprovada fraude, dolo da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário, com decisão transitada em julgado nesse sentido.

4.16. *Forma de Distribuição, Colocação e Integralização dos CRI.*

4.16.1. *Colocação.* Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e do Contrato de Distribuição, com a

intermediação dos Coordenadores, sob o regime de garantia melhores esforços de colocação, sendo certo que a Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais.

4.16.1.1. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, respeitado o montante mínimo de 1.000 (um mil) CRI, totalizando o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 ("Colocação Mínima").

4.16.1.1.1. Uma vez realizada a Colocação Mínima, poderá o Coordenador Líder encerrar a distribuição pública da Emissão, com a concordância da Emissora.

4.16.1.1.2. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, os interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI nos termos do disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM 400, observado que na falta da manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI, conforme o caso.

4.16.1.2. Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, sem lotes mínimos ou máximos, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, para verificação da demanda pelos CRI.

4.16.2. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, mediante o envio de comunicado de início da Oferta, devendo referido comunicado ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476 ("Comunicado de Início").

4.16.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.16.4. O prazo máximo de colocação dos CRI é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de envio pelo Coordenador Líder do Comunicado de Início da Oferta ("Prazo Máximo de Colocação").

4.16.5. Os CRI serão subscritos, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta, conforme Comunicado de Início, observado o disposto nos artigos 7º A, 8º, parágrafo 2º, e 8º A da Instrução CVM 476.

4.16.6. *Forma de Subscrição e de Integralização.* Os CRI serão subscritos e integralizados por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, por, no

máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, à vista, no ato da subscrição (cada uma, uma "Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização dos CRI.

4.16.6.1. Os recursos decorrentes da integralização dos CRI serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento, pela Emissora, à Devedora do Preço de Integralização das Debêntures.

4.16.6.2. Por ocasião da subscrição, cada Investidor Profissional deverá fornecer, por escrito, declaração de Investidor Profissional, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: **(i)** é investidor profissional, nos termos da Resolução CVM 30; **(ii)** efetuou sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora; **(iii)** possuem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo este requisito aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM 30; e **(iv)** está ciente de que **(a)** a Oferta não será objeto de registro perante a CVM e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, sendo registrada perante a ANBIMA somente após o envio do Comunicado de Encerramento à CVM, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA; **(b)** os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições; **(c)** possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores; **(d)** ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Profissionais; e **(e)** estar integralmente de acordo com todos os termos e condições da Oferta.

4.16.7. Preço de Integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional **(1)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI ("Primeira Data de Integralização"), ou **(b)** em caso de integralização dos CRI posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a efetiva integralização ("Preço de Integralização dos CRI"). Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenador Líder aos Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI.

4.16.7.1. Os CRI serão integralizados em tranches, conforme cronograma de integralização as Debêntures na forma prevista no item 5.5.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, qual seja:

TRANCHE	DATA ESTIMADA ¹	VALOR DA PARCELA
1ª	15/01/2023	R\$ 22.500.000,00
2ª	15/05/2023	R\$ 11.375.000,00
3ª	15/09/2023	R\$ 11.375.000,00

4ª	15/01/2024	R\$ 11.375.000,00
5ª	15/05/2024	R\$ 11.375.000,00

¹ DATA MERAMENTE ESTIMATIVA, DEVENDO SEREM OBSERVADAS AS CONDIÇÕES PREVISTAS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO

4.16.7.2. As tranches serão integralizadas sucessivamente, sendo que cada tranche somente será integralizada após àquela numericamente anterior conforme tabela acima. Nesse sentido, a 1ª tranche somente será integralizada em até 5 (cinco) Dias Úteis da apresentação pelo Agente de Espelhamento de relatório apontando a existência de Recebíveis em valor equivalente a no mínimo 18% (dezoito por cento) do Custo de Obra do Empreendimento Paulínia, observado o item 4.16.7.3 abaixo. Após a integralização da 1ª tranche, as demais tranches serão integralizadas em até 4 (quatro) meses após a integralização da tranche anterior, desde que tenham sido subscritos e integralizados CRI em montante suficiente.

4.16.7.3. Para fins do quanto disposto acima nos itens acima, e em linha com o quanto disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, e nos termos lá considerados, somente são considerados os Recebíveis no percentual de direito da Devedora, conforme o momento.

4.16.7.4. Entende-se por “Custo de Obra”, o custo relativo à mão se obra e materiais para a construção do Empreendimento Garantia, conforme cronograma-físico financeiro das obras.

4.16.8. Negociação. Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, sendo as negociações liquidadas financeiramente por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários **(i)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, e **(ii)** apenas entre Investidores Qualificados, conforme disposto, respectivamente, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, e, ainda, o cumprimento, pela Securitizadora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.16.8.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários e da Instrução CVM 400, o que pode diminuir ainda mais

a liquidez dos CRI no mercado secundário.

4.16.9. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando **(i)** da subscrição da totalidade dos CRI, **(ii)** do encerramento do Prazo Máximo de Colocação, ou **(iii)** a exclusivo critério do Coordenador Líder; o que ocorrer primeiro.

4.16.9.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, mediante o envio de comunicado de encerramento da Oferta, devendo referido comunicado ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476 ("Comunicado de Encerramento").

4.16.9.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

4.16.10. Registro perante a CVM e ANBIMA. A presente Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, nos termos do Contrato de Distribuição, e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA.

4.17. Escrituração. O Escriturador dos CRI atuará como escriturador dos CRI, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1(iv) abaixo.

4.18. Banco Liquidante. O Banco Liquidante é responsável por operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1(iv) abaixo. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

5. Resgate Antecipado dos CRI e Vencimento Antecipado das Debêntures

5.1. Resgate Antecipado dos CRI. Haverá o resgate antecipado da totalidade dos CRI na ocorrência de Resgate Antecipado das Debêntures na hipótese de: **(i)** a Devedora realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; **(ii)** a Devedora realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária; **(iii)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures; ou **(iv)** não acordo entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI sobre a Taxa Substitutiva.

5.1.1. Em qualquer das hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora utilizará os recursos decorrentes do pagamento dos valores devidos pela Devedora, em razão do Resgate Antecipado das Debêntures, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do Preço de Resgate, em razão do Resgate Antecipado dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis seguinte ao

do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

5.1.2. Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado dos CRI serão realizados sob acompanhamento do Agente Fiduciário e de forma *pro rata* entre todos os Titulares de CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

5.1.3. A Emissora comunicará os Titulares de CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI por meio de publicação de comunicado ou por meio de envio individual, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva realização do resgate antecipado, informando: **(i)** a data do Resgate Antecipado dos CRI; **(ii)** o Preço de Resgate, e de eventual prêmio, quando aplicável, a ser pago aos Titulares de CRI; e **(iii)** quaisquer outras informações que a Emissora entenda necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, através da B3, será realizada com a anuência do Agente Fiduciário.

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

5.1.5. Todos os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI deverão ser resgatados na mesma data, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil.

5.2. Resgate Antecipado Facultativo Total. A Emissora deverá, obrigatoriamente, a qualquer momento a partir da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, caso a Devedora realize o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. O resgate antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme abaixo.

5.2.1. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, é admitido o resgate antecipado total das Debêntures, mediante aviso escrito à Emissora e em cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data em que a Devedora pretenda realizar o pagamento do resgate, desde que o pagamento antecipado envolva o saldo devedor integral e o cancelamento das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"). Caso a Devedora opte por realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total antes do decurso do prazo de 24 (vinte e quatro) meses contado da Data de Emissão, ou seja a partir do 15 de janeiro de 2025, a Devedora deverá pagar à Emissora o saldo do Valor de Principal das Debêntures, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do pagamento efetivo do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) multa de conforme tabela abaixo, calculada sobre o saldo do Valor de Principal das Debêntures ("Multa de Resgate Antecipado").

PERÍODO DE OCORRÊNCIA DO RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVA TOTAL	MULTA A SER APLICADA
Data de Emissão e 24º mês (inclusive)	2,00%
25º mês e 36º mês (inclusive)	1,50%
A partir do 37º mês (inclusive)	1,00%

5.2.2. Para realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Devedora deverá notificar por escrito, com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data em que desejar realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, informando que deseja realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, cuja comunicação deverá conter, no mínimo ("Notificação de Resgate Antecipado Total"):

- (i) a data em que se efetivará o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, que não poderá exceder o prazo acima descrito; e
- (ii) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

5.2.3. A data para realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

5.3. Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária.
Exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures.

5.3.1. O Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária deverá ocorrer em relação à totalidade das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, sendo vedado o resgate parcial.

5.3.2. Uma vez realizado o Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária, na forma estabelecida neste Termo de Securitização.

5.4. Resgate decorrente do Vencimento Antecipado das Debêntures.

5.4.1. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação a tais eventos. Caso, observado o quórum de instalação previsto na Cláusula 13.4 deste Termo de Securitização e o quórum de deliberação previsto na Cláusula

13.8.4 abaixo, os Titulares de CRI votem por orientar a Emissora a manifestar-se favoravelmente ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá assim manifestar-se, sendo certo que em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Geral ou não manifestação dos Titulares de CRI, o vencimento antecipado da Debêntures deverá ser declarado, o que acarretará o Resgate Antecipado dos CRI.

5.4.2. Em razão do disposto acima, todas as decisões da Securitizadora no âmbito desta emissão quanto aos Eventos de Vencimento Antecipado, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto neste Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI, de forma que toda anuência devida pela Securitizadora deverá ser direcionada aos Titulares de CRI na forma acima.

5.4.3. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora realizará o Resgate Antecipado dos CRI, mediante o pagamento do Preço de Resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento dos valores decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.4.4. O resgate decorrente do vencimento antecipado das Debêntures deverá ocorrer em relação à totalidade das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, sendo vedado o resgate parcial.

5.5. Amortização Extraordinária Parcial. Não será admitida a amortização voluntária parcial das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, exceto quando da ocorrência de uma amortização extraordinária das Debêntures, na forma prevista na Cascata de Pagamentos e mensalmente, no valor apurado da Atualização monetária.

6. Regime Fiduciário

6.1. Regime Fiduciário. Na forma da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão dos CRI. O Regime Fiduciário foi registrado na B3, conforme previsto no parágrafo único do artigo 26 § 1º da Lei 14.430.

6.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3 e custodiado na Instituição Custodiante.

6.2. Segregação. Os Créditos Imobiliários permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

6.3. Credores da Emissora. Na forma da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários 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 pelas obrigações inerentes aos CRI.

6.3.1. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos, prejuízos e acontecimentos decorrentes desta Emissão e de outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, obrigando-se inclusive a solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências.

6.4. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com a Lei 14.430.

6.5. Insolvência. A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, nos termos da Lei 14.430.

6.6. Responsabilidade. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

6.7. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme disposta na Lei 14.430.

6.8. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

6.9. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio

Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e Reserva e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral para deliberação de realização de aporte ("Obrigações de Aporte"), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

6.9.1. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

6.10. *Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:* Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

7. Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado

7.1. *Transferência.* Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 7.2 abaixo, 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 Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

7.2. *Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.* Caso seja verificada (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, ou (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.4, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias, pelos Fundos e pela Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral venha a deliberar assunção da administração do Patrimônio Separado na forma acima e sobre tal liquidação:

- a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e
- c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

7.2.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

7.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata a Cláusula 7.2 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou, em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos beneficiários presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

7.3. *Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado.* A Assembleia Geral 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 Titulares de CRI, conforme for definido na Assembleia Geral.

7.3.1. Na hipótese de a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre **(i)** o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou **(ii)** a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado, observado que o referido administrador ou liquidante deverão, necessariamente, possuir reputação ilibada e comprovada experiência para os fins previstos nesta Cláusula 7.3.1.

7.3.2. Até que seja nomeado novo administrador do Patrimônio Separado, caberá ao Agente Fiduciário **(i)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI que integravam o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

7.4. Extinção do Regime Fiduciário. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

7.5. Forma de Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir, em dação em pagamento, os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

7.5.1. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos nas Escrituras de Emissão de Debêntures, conforme o caso, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução dos direitos, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

7.6. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigam-se a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos

à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

7.6.1. No caso de Resgate Antecipado dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

7.6.2. 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: (a) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 7.2 e 7.2.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 7.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8. Despesas

8.1. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, as despesas da operação de securitização serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no **Anexo VI** serão retidos, de forma proporcional, pela Emissora quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures e do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização das Debêntures, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Reserva a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8.2 abaixo, que constituem todas as despesas a serem arcadas pelo Patrimônio Separado, e, conseqüentemente, pelos Titulares dos CRI:

- (i)** emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto às CCI quanto aos CRI;
- (ii)** remuneração da Instituição Custodiante, que será composta da seguinte forma é composta da seguinte forma: (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (iii)** remuneração do Agente Fiduciário, (i) uma parcela de implantação no valor de R\$

4.000,00 (quatro mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (iii) R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) à cada verificação semestral da Destinação dos Recursos. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (ii) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas na forma do caput da Cláusula 8.1 acima, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI. Os valores devidos no âmbito dos subitens acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos nos itens (ii iii e iv) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário;

- (iv)** remuneração do Escriturador dos CRI e Banco Liquidante, no montante de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por mês, devido a cada prestador de serviço;

- (v)** remuneração da Securitizadora pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI: (i) uma remuneração única no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) quando da liquidação do CRI, que deverá ser paga líquidos de impostos; e (ii) uma remuneração mensal de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) ao mês, que deverá ser paga líquidos de impostos, e que deverá ser atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil a contar do mês seguinte ao da subscrição e integralização do(s) CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total do(s) CRI. A remuneração definida acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento do(s) CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora, observada as eventuais determinações da Assembleia Geral de Titulares de CRI em tal hipótese. Será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares de CRI e reestruturações dos CRIs. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Integralização e reajustados anualmente pelo IPCA;
- (vi)** custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta do Patrimônio Separado que decorram da abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- (vii)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (viii)** honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do patrimônio separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;
- (ix)** despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (x)** despesas relativas aos registros das Escrituras de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (xi)** despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;
- (xii)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei

ao Patrimônio Separado dos CRI;

- (xiii)** as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração; e
- (xiv)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

8.1.1. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 8.1 acima e relacionadas à manutenção da operação de securitização, serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item '(i)'; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

8.1.2. A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures um montante para pagamento das Despesas indicadas acima.

8.1.3. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Reserva terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

8.2. A Emissora constituirá e manterá um fundo de reserva ("Fundo de Reserva") na Conta do Patrimônio Separado, em valor inicial de R\$ 1.643.000,00 (um milhão seiscentos e quarenta e três mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Reserva"), que será constituído com recursos decorrentes da integralização das Debêntures; os quais serão utilizados prioritariamente para fazer frente ao pagamento das Despesas e/ou das Debêntures, sendo certo que o Fundo de Reserva deverá possuir recursos, a todo e qualquer momento, correspondentes a, no mínimo, 2 (duas) parcelas de Juros Remuneratórios e Amortização das Debêntures, considerando a média dos próximos 24 (vinte e quatro) meses ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva").

8.2.1. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora, na

qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva.

8.2.2. A Devedora e os Garantidores têm ciência e concordam que o Fundo de Reserva, representa garantia de liquidez constituída em favor dos investidores para suprir eventos de falta de recursos para manutenção dos pagamentos dos CRI, pagamentos do Patrimônio Separado ou qualquer outra Obrigação Garantida. Sendo assim, não poderá a Devedora ou os Garantidores, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprir suas obrigações com base na existência de recursos no Fundo de Reserva, ou mesmo comandar a Securitizadora que utilize os recursos lá existentes e as considere adimplentes. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva.

8.2.3. Em linha com o quanto disposto acima, toda vez que o Fundo de Reserva estiver descomposto (observado o Valor Mínimo do Fundo de Reserva), a Securitizadora poderá promover sua recomposição mediante a utilização dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado ou de qualquer recurso devido à Devedora e/ou aos Garantidores. Caso não haja recursos suficientes, a Securitizadora poderá notificar a Devedora e os Garantidores ordenando que estes apótem os recursos faltantes dentro de 3 (três) Dias Úteis da referida notificação, sob pena de incorrerem em uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

8.2.4. Sem prejuízo do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Reserva para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora. As Despesas que, nos termos acima, sejam pagas pela Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.2.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas abaixo, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas abaixo, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado.

8.2.6. Sem prejuízo do disposto acima, em tal hipótese os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos previstos no Termo de Securitização,

deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

8.2.7. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

8.2.8. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

8.2.9. Caso a Devedora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Emissora a título de dolo ou culpa grave, com decisão transitada em julgado nesse sentido, a Emissora obriga-se a ressarcir a Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da decisão transitada em julgado.

8.2.10. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva.

8.2.11. Sem prejuízo do acima disposto, os valores que venham a sobejar o Valor Mínimo do Fundo de Reserva poderão, a cada Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, mediante solicitação da Devedora com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, serem liberados em favor da Devedora na Conta Livre da Devedora, desde que e somente se estejam sendo adimplidas todas as Obrigações Garantidas e estejam sendo atendidos os Índices Financeiros, no âmbito da Operação. Não obstante, tais valores poderão ser utilizados pela Devedora, alternativamente à liberação na Conta Livre da Devedora, para realização e uma Amortização Extraordinária Parcial, nos termos da Cascata de Pagamentos.

9. Garantias

9.1. Como garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações,

presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo o valor nominal, encargos financeiros, multas, juros de mora e multa moratória, de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora na Escritura, incluindo as obrigações de constituição e recomposição do Fundo de Reserva, e de todos os demais custos, despesas e encargos oriundos da Escritura de Emissão e/ou da legislação aplicável, incluindo despesas judiciais e/ou administrativas, além de eventuais tributos, taxas e comissões aplicáveis nos termos da Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas"), foram prestadas as seguintes Garantias:

- (i) Fiança;
- (ii) Alienação Fiduciária de Quotas;
- (iii) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
- (iv) Fundo de Reserva.

9.2. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Fiadores no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que ocorrer a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, observados eventuais prazos de cura aplicáveis, incluindo os montantes devidos ao titular das Debêntures a título de principal, Remuneração ou encargos, de qualquer natureza, independentemente do envio de qualquer notificação aos Fiadores.

9.3. A Emissora constituirá e manterá um fundo de reserva conforme Cláusula 8.2.

10. Fatores de Riscos

10.1. Os fatores de risco da presente Emissão e da presente Oferta estão descritos no **Anexo VII** deste Termo de Securitização.

11. Declarações e Obrigações da Emissora

11.1. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

- a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- e)** conforme informado pela Devedora, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- f)** conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção; **(iv)** mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; **(v)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo; e **(vi)** não se encontra, e no conhecimento da Emissora, seus representantes, agindo em nome da Emissora, administradores, diretores, conselheiros: **(a)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(b)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(c)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(d)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e/ou **(e)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;
- g)** conhece e está em consonância com todas as disposições da Legislação Socioambiental e não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, e **(b)** crime contra o meio ambiente;
- h)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

- i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- j) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- k) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das suas informações prestadas no presente Termo de Securitização;
- l) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL;
- m) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- n) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- o) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio das CCI; e
- p) A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de março de cada ano.

11.2. A Emissora compromete-se a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento, o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11.3. Obrigações da Emissora. A Emissora obriga-se a **(i)** informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação, conforme política de divulgação de fatos relevantes, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, e **(ii)** enviar ao Agente Fiduciário, comprovante de que a forma e titularidade das Debêntures pela Emissora foi formalizada, a fim de comprovar que a Emissora é a atual titular das Debêntures, bem como dos Créditos

Imobiliários representados pelas CCI.

11.3.1. O organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

11.4. Obrigações Adicionais da Emissora. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular n.º 10/2019/CVM/SIN.

11.5. Informações. A Emissora fornecerá aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

11.6. Contratação de Banco Liquidante. A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

11.7. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, Controladores, Controladas, Controle comum, coligadas, e integrante de bloco de Controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores Profissionais.

11.8. Sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga a cumprir os termos do artigo 17 da Instrução CVM 476, a saber:

- a)** preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por

Ações, e com as regras emitidas pela CVM;

- b)** submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- c)** encaminhar, em até 90 (noventa) dias após o fim de cada exercício social, suas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ao Agente Fiduciário, bem como as demonstrações financeiras ou imposto de renda dos fiadores, conforme aplicável;
- d)** divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- e)** divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- f)** observar as disposições da Instrução CVM 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- g)** divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM 358;
- h)** fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- i)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- j)** observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de debêntures, notas promissórias comerciais, certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio, que tenham sido objeto de oferta pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476.

12. Agente Fiduciário

12.1. Nomeação. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 8.1(ii) acima.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- k)** aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- l)** aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- m)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- n)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- o)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- p)** verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização (a) a Escritura de Emissão de Debêntures e os atos societários de aprovação da Devedora, não foram registrados nas juntas comerciais competentes. Adicionalmente, (i) com base nos valores apresentados por meio da Alienação Fiduciária de Quotas, estas são insuficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; e (ii) desde que observados periodicamente os Índices Financeiros, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto dos Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas;
- q)** assegurar durante todo o prazo de sua atuação, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de valores mobiliários de outras emissões da Emissora, ou do grupo da Emissora, em que venha atuar como agente fiduciário; e
- r)** que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente

público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção, aplicáveis ao Agente Fiduciário; **(iv)** mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; **(v)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com o Agente Fiduciário, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo; e **(vi)** não se encontra, e no conhecimento do Agente Fiduciário, seus representantes, agindo em nome do Agente Fiduciário, administradores, diretores, conselheiros: **(a)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(b)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(c)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(d)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e/ou **(e)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;

- s)** conhece e está em consonância com todas as disposições da Legislação Socioambiental e não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, e **(b)** crime contra o meio ambiente; e
- t)** na presente data verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização.

12.3. Atribuições do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das disposições da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- b)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- c)** renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição;

- d)** conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f)** diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização seja registrado na B3 e custodiando na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- g)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- i)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- j)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, varas do trabalho, procuradoria da fazenda pública ou outros órgãos pertinentes, onde se situe o bem dado em garantia ou domicílio ou a sede do estabelecimento da Emissora ou da Devedora;
- k)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- l)** conforme aplicável, 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 neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- m)** conforme aplicável, examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- n)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- o)** convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma prevista neste Termo;

- p)** comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- q)** manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador dos CRI e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador dos CRI e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de investidores;
- r)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- s)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, em até 7 (sete) Dias Úteis, a contar da ciência, pela Emissora, de suas obrigações financeiras previstas neste Termo, incluindo as obrigações relativas as garantias, se aplicável, e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- t)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- u)** fornecer, nos termos da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade; e
- v)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI e contendo, no mínimo, as informações constantes do artigo 15 da Resolução CVM 17.

12.4. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:

- (i)** uma parcela de implantação no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias da assinatura do Termo de Securitização;
- (ii)** parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente ou em até 30 (trinta) dias da assinatura do Termo de Securitização

e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e

- (iii) uma parcela de implantação no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias da assinatura do Termo de Securitização, referente a análise do reembolso de despesas dos CRI.

12.4.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (ii) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

12.4.2. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

12.4.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.

12.4.4. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada pro rata die. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

12.4.5. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.4.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

12.4.7. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora, sendo esta, com recursos do Patrimônio Separado, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

12.4.8. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.4.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

12.4.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.

12.4.11. Em caso de inadimplemento pela Emissora, por falta de recursos do Patrimônio Separado, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

12.5. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

12.5.1. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

12.5.2. Se a convocação da Assembleia Geral não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.4 abaixo, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.5.3. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta de distribuição dos CRI, em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim. O disposto na Cláusula 13.2.1 abaixo aplica-se à Assembleia Geral mencionada nesta Cláusula.

12.5.4. O Agente Fiduciário deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, cópia de toda documentação relativa ao exercício de sua função, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Agente Fiduciário neste Termo de Securitização.

12.6. Novo Agente Fiduciário. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 13.8 abaixo, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

12.7. Aditamento ao Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização no Custodiante e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

12.8. Obrigações. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM

17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto nos documentos da Emissão em que o Agente Fiduciário figure como parte estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou dos documentos mencionados.

12.9. Fraude ou Adulteração. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

12.10. Prévia Deliberação. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberados em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

12.11. Relacionamento. Além do relacionamento decorrente da presente Oferta, e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão.

13. Assembleia Geral de Titulares de CRI

13.1. Assembleia Geral. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, nas referidas assembleias obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

13.2. Realização das Assembleias. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, devendo observar o disposto abaixo.

13.2.1. Dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após a data em que ocorrer qualquer convocação de assembleia geral das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral, de forma a orientar a manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em assembleia geral das Debêntures, nos termos e prazos previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que a Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ocorrer previamente à realização da assembleia geral das Debêntures.

13.3. Competência para Convocação. A Assembleia Geral poderá ser convocada: **(i)** pela Emissora; **(ii)** pela CVM; **(iii)** pelo Agente Fiduciário; ou **(iv)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. Convocação e Instalação. Mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, sendo que, exceto pelo previsto na Cláusula 7.2.2 e se de outra forma especificado neste Termo, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em Circulação. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias Gerais seja publicado e/ou divulgado, conforme o caso, conjuntamente com o edital da primeira convocação.

13.4.1. Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://grupotravessia.com/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Medida Provisória.

13.4.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

13.4.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

13.4.4. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

13.4.5. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

13.4.6. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

13.5. Presidência. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá: (i) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Geral; ou (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) ao Emissor, conforme definido em assembleia.

13.6. Outros Representantes. A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. A Devedora poderá comparecer a todas as Assembleias Gerais e terá o direito de se manifestar (mas não de votar) sobre os assuntos nela tratados, se assim solicitado e/ou autorizado pelos Titulares de CRI, não obstante o disposto na Cláusula 13.13.3 abaixo.

13.7. Representantes do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.8. Deliberações. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e **(ii)** em segunda convocação, os Titulares de CRI que representam 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à Assembleia Geral, sendo que nesta hipótese, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização, observado o disposto nas Cláusulas 13.8.1 e 13.8.2 deste Termo de Securitização. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

13.8.1. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas e na Resolução CVM 81, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

13.8.2. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafos 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações.

13.9. As deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 2/3 (dois terços) mais um dos Titulares de CRI em Circulação: **(i)** alteração das disposições desta Cláusula; **(ii)** alteração de qualquer dos quóruns previstos neste Termo; **(iii)** alteração da Remuneração; **(iv)** alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos neste Termo; **(v)** alteração do prazo de vigência dos CRI; **(vi)** alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado; e **(vii)** alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação que estejam relacionados a qualquer um dos demais itens desta Cláusula 13. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

13.10. Os pedidos de anuência prévia, renúncia e/ou perdão temporário para os Eventos de Vencimento Antecipado (*waiver*), bem como a decisão sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 13.8.2 acima, deverão ser tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes à Assembleia Geral, em segunda convocação, sendo que nesta hipótese, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

13.11. Validade. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas, eficazes e vincularão o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

13.12. Dispensa de Convocação. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

13.13. Dispensa de Assembleia Geral para Alteração do Termo. Este Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral para fins do previsto na Cláusula 18.6 abaixo.

13.13.1. Fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo nos termos da Cláusula 13.13 acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

13.13.2. Independentemente das formalidades previstas nesta Cláusula 13.13, a presença da totalidade dos Titulares de CRI na Assembleia Geral supre a falta de convocação.

13.13.3. A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126

da Lei das Sociedades por Ações.

13.13.4. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

13.13.5. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

13.13.6. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Geral, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

13.13.7. As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral convocada para deliberar exclusivamente pela aprovação das referidas demonstrações não seja instalada em segunda convocação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pela Devedora e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

13.13.8. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término 31 de dezembro de cada ano.

13.14. Será permitida a realização de assembleias gerais de Titulares de CRI à distância, exclusivamente e/ou parcialmente digitais, devendo ser observado o disposto na Resolução CVM 81.

14. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

14.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas na presente Cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

14.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF,

a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

14.2.1. 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.

14.2.2. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, inciso I, da Lei 8.981, e artigo 70, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585).

14.2.3. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor 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, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

14.2.4. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto 8.426).

14.2.5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.

14.2.6. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento), de acordo com

a Emenda Constitucional n.º 103/19. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

14.2.7. 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. De acordo com a posição da RFB expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

14.2.8. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.

14.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"). Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, conforme o artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585.

14.3.1. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB 1.037.

14.3.2. IOF/Câmbio. 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 e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

14.3.3. IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um vírgula cinquenta por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

15. Publicidade

15.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://grupotravessia.com/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

15.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do Sistema Empresas.NET.

15.3. As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma da cláusula 13 acima.

15.4. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

15.5. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

16. Registro deste Termo de Securitização

16.1. *Registro.* Uma via original deste Termo de Securitização será entregue para o Custodiante para custódia e deverá ser registrado pela Emissora o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados, de forma que o Custodiante assinará a declaração, conforme modelo constante do **Anexo IV** ao presente Termo e na B3, nos termos da Lei 14.430.

17. Comunicações

17.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização

devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada à Emissora e ao Agente Fiduciário pela Parte que tiver seu endereço alterado.

Para a Emissora:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Rua Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001

At: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Telefone: (11) 4115-8700

E-mail: ri@grupotravessia.com e vinicius.stopa@grupotravessia.com

Para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132

CEP 04.534-004 – São Paulo - SP

At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.:(21)3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br

18. Disposições Gerais

18.1. Informações. Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis.

18.2. Divisibilidade. Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. Ausência de Vícios. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

18.4. Negócio Complexo. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos Documentos da Operação, conforme o caso, razão pelo qual nenhum destes documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.5. Ausência de Novação. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos

decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.6. Aditamento. Qualquer alteração a este Termo, após a subscrição e integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, nos termos e condições deste Termo, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independe de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Termo: **(i)** modificações já permitidas expressamente neste Termo ou nos demais Documentos da Operação; **(ii)** necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 17.1 acima.

18.7. Compensação. É vedado à Emissora e ao Agente Fiduciário, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

18.8. Proteção de Dados. As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

18.9. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas Partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização e seus anexos podem ser

assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

19. Legislação Aplicável e Foro

19.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

19.2. Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Este Termo é firmado em 1 (uma) via eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 21 de dezembro de 2022.

(AS ASSINATURAS SEGUEM NAS PÁGINAS SEGUINTE.)

(O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO.)

[PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.]

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Por: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
CPF: 218.718.568-09

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

Por: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73

Por: Bianca Galdino Batistela
CPF: 090.766.477-63

Testemunhas:

Nome: Camila Maria Oliveira
CPF: 349.935.818-23

Nome: Ducilene G. da Silva do Nascimento
CPF: 166.127.438-24

Anexo I

Tabela de Amortização e Pagamento da Remuneração dos CRI

N	DATA	% DE AMORTIZAÇÃO	JUROS
0	15/01/2023	0,00%	N
1	15/02/2023	0,00%	S
2	15/03/2023	0,00%	S
3	15/04/2023	0,00%	S
4	15/05/2023	1,65%	S
5	15/06/2023	1,05%	S
6	15/07/2023	1,14%	S
7	15/08/2023	0,87%	S
8	15/09/2023	0,92%	S
9	15/10/2023	0,69%	S
10	15/11/2023	0,72%	S
11	15/12/2023	0,76%	S
12	15/01/2024	0,79%	S
13	15/02/2024	0,64%	S
14	15/03/2024	0,66%	S
15	15/04/2024	0,69%	S
16	15/05/2024	0,72%	S
17	15/06/2024	0,60%	S
18	15/07/2024	0,63%	S
19	15/08/2024	0,65%	S
20	15/09/2024	0,67%	S
21	15/10/2024	0,69%	S
22	15/11/2024	0,72%	S
23	15/12/2024	0,74%	S
24	15/01/2025	0,76%	S
25	15/02/2025	0,79%	S
26	15/03/2025	0,81%	S
27	15/04/2025	0,84%	S
28	15/05/2025	0,86%	S
29	15/06/2025	0,89%	S
30	15/07/2025	0,92%	S
31	15/08/2025	0,95%	S
32	15/09/2025	0,98%	S
33	15/10/2025	1,00%	S
34	15/11/2025	0,96%	S

35	15/12/2025	0,84%	S
36	15/01/2026	0,85%	S
37	15/02/2026	0,86%	S
38	15/03/2026	0,87%	S
39	15/04/2026	0,87%	S
40	15/05/2026	0,88%	S
41	15/06/2026	0,89%	S
42	15/07/2026	0,90%	S
43	15/08/2026	0,90%	S
44	15/09/2026	0,91%	S
45	15/10/2026	0,92%	S
46	15/11/2026	0,93%	S
47	15/12/2026	0,94%	S
48	15/01/2027	0,95%	S
49	15/02/2027	0,96%	S
50	15/03/2027	0,97%	S
51	15/04/2027	0,98%	S
52	15/05/2027	0,99%	S
53	15/06/2027	0,99%	S
54	15/07/2027	1,00%	S
55	15/08/2027	1,02%	S
56	15/09/2027	1,03%	S
57	15/10/2027	1,04%	S
58	15/11/2027	1,05%	S
59	15/12/2027	1,06%	S
60	15/01/2028	1,07%	S
61	15/02/2028	1,24%	S
62	15/03/2028	1,26%	S
63	15/04/2028	1,27%	S
64	15/05/2028	1,29%	S
65	15/06/2028	1,19%	S
66	15/07/2028	1,18%	S
67	15/08/2028	1,17%	S
68	15/09/2028	1,17%	S
69	15/10/2028	1,17%	S
70	15/11/2028	1,17%	S
71	15/12/2028	1,18%	S
72	15/01/2029	1,18%	S
73	15/02/2029	1,18%	S
74	15/03/2029	1,18%	S

75	15/04/2029	1,18%	S
76	15/05/2029	1,18%	S
77	15/06/2029	1,19%	S
78	15/07/2029	1,19%	S
79	15/08/2029	1,19%	S
80	15/09/2029	1,19%	S
81	15/10/2029	1,19%	S
82	15/11/2029	1,19%	S
83	15/12/2029	1,19%	S
84	15/01/2030	1,19%	S
85	15/02/2030	1,19%	S
86	15/03/2030	1,19%	S
87	15/04/2030	1,19%	S
88	15/05/2030	1,19%	S
89	15/06/2030	1,19%	S
90	15/07/2030	1,19%	S
91	15/08/2030	1,19%	S
92	15/09/2030	1,19%	S
93	15/10/2030	1,18%	S
94	15/11/2030	1,18%	S
95	15/12/2030	1,19%	S
96	15/01/2031	1,20%	S
97	15/02/2031	1,22%	S
98	15/03/2031	1,23%	S
99	15/04/2031	1,25%	S
100	15/05/2031	1,26%	S
101	15/06/2031	1,28%	S
102	15/07/2031	1,30%	S
103	15/08/2031	1,31%	S
104	15/09/2031	1,33%	S
105	15/10/2031	1,35%	S
106	15/11/2031	1,37%	S
107	15/12/2031	1,39%	S
108	15/01/2032	1,41%	S
109	15/02/2032	1,43%	S
110	15/03/2032	1,45%	S
111	15/04/2032	1,47%	S
112	15/05/2032	1,29%	S
113	15/06/2032	1,31%	S
114	15/07/2032	1,33%	S

115	15/08/2032	1,35%	S
116	15/09/2032	1,37%	S
117	15/10/2032	1,38%	S
118	15/11/2032	1,40%	S
119	15/12/2032	1,42%	S
120	15/01/2033	1,44%	S
121	15/02/2033	1,47%	S
122	15/03/2033	1,49%	S
123	15/04/2033	1,51%	S
124	15/05/2033	1,53%	S
125	15/06/2033	1,56%	S
126	15/07/2033	1,58%	S
127	15/08/2033	1,61%	S
128	15/09/2033	1,63%	S
129	15/10/2033	1,66%	S
130	15/11/2033	1,69%	S
131	15/12/2033	1,72%	S
132	15/01/2034	1,75%	S
133	15/02/2034	1,78%	S
134	15/03/2034	1,81%	S
135	15/04/2034	1,84%	S
136	15/05/2034	1,88%	S
137	15/06/2034	1,91%	S
138	15/07/2034	1,95%	S
139	15/08/2034	1,99%	S
140	15/09/2034	2,03%	S
141	15/10/2034	2,07%	S
142	15/11/2034	2,12%	S
143	15/12/2034	2,16%	S
144	15/01/2035	2,21%	S
145	15/02/2035	2,26%	S
146	15/03/2035	2,31%	S
147	15/04/2035	2,37%	S
148	15/05/2035	2,42%	S
149	15/06/2035	2,48%	S
150	15/07/2035	2,55%	S
151	15/08/2035	2,61%	S
152	15/09/2035	2,69%	S
153	15/10/2035	2,76%	S
154	15/11/2035	2,84%	S

155	15/12/2035	2,92%	S
156	15/01/2036	3,01%	S
157	15/02/2036	3,10%	S
158	15/03/2036	3,20%	S
159	15/04/2036	3,31%	S
160	15/05/2036	3,42%	S
161	15/06/2036	3,54%	S
162	15/07/2036	3,67%	S
163	15/08/2036	3,81%	S
164	15/09/2036	3,96%	S
165	15/10/2036	4,13%	S
166	15/11/2036	4,30%	S
167	15/12/2036	4,50%	S
168	15/01/2037	4,71%	S
169	15/02/2037	4,94%	S
170	15/03/2037	5,20%	S
171	15/04/2037	5,48%	S
172	15/05/2037	5,80%	S
173	15/06/2037	6,16%	S
174	15/07/2037	6,56%	S
175	15/08/2037	7,02%	S
176	15/09/2037	7,55%	S
177	15/10/2037	8,17%	S
178	15/11/2037	8,90%	S
179	15/12/2037	9,76%	S
180	15/01/2038	10,82%	S
181	15/02/2038	12,13%	S
182	15/03/2038	13,81%	S
183	15/04/2038	16,02%	S
184	15/05/2038	19,08%	S
185	15/06/2038	17,67%	S
186	15/07/2038	20,03%	S
187	15/08/2038	23,27%	S
188	15/09/2038	29,18%	S
189	15/10/2038	39,59%	S
190	15/11/2038	62,87%	S
191	15/12/2038	100,00%	S

* * * * *

Anexo II

Identificação dos Créditos Imobiliários

Em atendimento a Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: ("Data de Emissão da CCI")
LOCAL DE EMISSÃO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral
-------	-------	--------	-----	-------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 26.609.050/0001-64							
ENDEREÇO: Rua Bandeira Paulista, nº 600							
COMPLEMENTO	Conjunto 44, sala 01	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04532-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º Andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.							
CNPJ: 17.118.230/0001-52							
ENDEREÇO: Av. Brig. Faria Lima, nº 3.015, Jd. Paulistano							
COMPLEMENTO	12º Andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-000

4. TÍTULO							
<i>Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, sem Garantia Real e com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., celebrado entre a Devedora e a Emitente, em 21 de dezembro de 2022 ("Escritura de Emissão de Debêntures").</i>							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), em 21 de dezembro de 2022.							
--	--	--	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO							
Conforme Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI							

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	5.468 (cinco mil quatrocentos e sessenta e oito) dias corridos, com vencimento em 10 de dezembro de 2038 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA").
REMUNERAÇÃO	(i) 11,65% a.a. (onze inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento ao ano), até que sejam protocolados os termos de vistoria de obras – TVO do Empreendimento Paulínia, bem como seja atestado pelo Gerenciador de Obras a finalização das Obras necessárias à obtenção do TVO; e (ii) 9,61% a.a. (nove inteiros e sessenta e um por cento ao ano), após os protocolos dos termos de vistoria de obras – TVO do Empreendimento Paulínia, bem como seja atestado pelo Gerenciador de Obras a finalização das Obras – sempre na base 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Corridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL E JUROS	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e de resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos conforme as datas previstas na tabela constante no <u>Anexo IV</u> desta Escritura de Emissão de CCI.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures e da Atualização Monetária, calculadas <i>pro rata temporis</i> a partir da primeira data de integralização das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata die</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento)

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.

Anexo III

Declaração da Emissora

A **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, 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, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução CVM 60, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª emissão, série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), em que a **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, foi contratada como instituição intermediária líder da oferta dos CRI, e a ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**:

para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM nº 60/21**"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 10ª Emissão ("**Emissão**"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pela Cessão Fiduciária, pela Alienação Fiduciária de Equipamentos, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;

(ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("**Termo de Securitização**");

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta

é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de

Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 21 de dezembro de 2022.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Por: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

CPF: 218.718.568-09

Cargo: Diretor

Anexo IV

Declaração de Custódia

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 21 de dezembro de 2022 ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual a **Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, 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, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora") emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, representativa da totalidade de créditos imobiliários decorrentes da 8ª (oitava) Emissão de Debêntures da Devedora, que serviu de lastro para a emissão dos Certificados Recebíveis Imobiliários da 10ª Emissão, Série Única, da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, que realizou: **(a)** a custódia da Escritura de Emissão de CCI, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"); e **(b)** e a custódia do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização").

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 21 de dezembro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Brenda Ribeiro de Oliveira

CPF: 446.451.268-22

Cargo: Procuradora

Por: Bruno Ivonez Borges Alexandre

CPF: 089.729.846-20

Cargo: Procurador

Anexo V

Declaração de Instituição de Regime Fiduciário

A **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, 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, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução CVM 60, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Emissão, Série Única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que foram instituídos nos termos da Lei nº 14.430, regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, na forma da Lei 14.430, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que responda exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A."*.

São Paulo/SP, 21 de dezembro de 2022.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Por: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

CPF: 218.718.568-09

Cargo: Diretor

Anexo VI
Despesas Flat

	Custos Estimados CRI - 476 - 1 série	
	Valor da Operação	68.000.000
Up front	Variável	Valor líquido
Estruturação e Emissão - Travessia		50.000
Coordenador Lider		25.000
Assessor Legal		45.000
Agente Fiduciário (OT)		15.000
Implantação dos CRI (OT)		4.000
Reembolso (OT)		10.000
Registro Anbima	0,00440%	3.136
B3/ CETIP - Registro Ativo CRI (Valor mínimo R\$ 5.215,50)	0,02300%	15.640
Implantação Digitador (Travessia)	0,05%	5.000
Implantação Escriturador (Itaú)	R\$500/ série	500
Implantação Agente Liquidante (Itaú)	R\$500/ série	500
Custódia do Lastro (Vortex)		8.000
Registro do Lastro (Vortex)	1 CCI	5.000
CVM Fiscalização	0,0300%	20.400
	Total	207.176
Custos Anuais	Variável	Valor líquido
Agente Fiduciário		15.000
Auditoria Patrimônio Separado		5.000
Custódia do Lastro (Vortex)		8.000
	Total	28.000
Custos Mensais	Variável	Valor líquido
Gestão Travessia		4.500
B3/ CETIP - Custódia	0,000800%	544
Digitador (Vortex)	Por evento de pagamento	500
Escriturador (Itaú)	R\$500/ série	500
Agente Liquidante (Itaú)	R\$500/ série	500
Contabilidade Patrimônio Separado		500
Monitoramento dos Créditos Imobiliários		5.500
	Total	12.544

Anexo VII

Fatores de Risco

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores Profissionais deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, no formulário de referência da Securitizadora, bem como as demais informações contidas nos Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Securitizadora e/ou da Devedora poderão ser afetados negativamente, prejudicando sua capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e demais obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que, nesses casos, a Securitizadora poderá não dispor dos recursos necessários para efetuar os pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

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

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

Para fins desta seção, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos neste Termo de Securitização.

Esta seção contempla os principais fatores de risco descritos de forma resumida diretamente relacionados aos CRI e à Oferta. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Securitizadora e a Devedora atualmente acreditam que poderão afetar de maneira adversa a Emissão ou os CRI, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pela Securitizadora e pela Devedora, ou que a Securitizadora e a Devedora considerem

irrelevantes, também prejudicar a Emissão ou os CRI de maneira significativa.

Para uma descrição dos riscos relacionados à Securitizadora e à Devedora e/ou ao seu setor de atuação, conforme aplicável, os potenciais investidores devem 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.

Os fatores de risco relacionados à Securitizadora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência disponível para acesso no website da CVM.

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Desenvolvimento recente da securitização de Créditos Imobiliários.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação relativamente recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 14.430, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. 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 Securitizadora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente 15 (quinze) anos de existência no País, 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 Profissionais, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores Profissionais, podendo afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI.

Não há jurisprudência consolidada acerca da securitização.

A estrutura jurídica dos CRI e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos e títulos de crédito, com base na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos Titulares de CRI em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para os CRI, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial, podendo afetar negativamente o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI pela Securitizadora.

Decisões judiciais relacionadas à Medida Provisória 2.158-35 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*". Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e os recursos dele decorrentes, ainda que objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

RISCOS RELACIONADOS À OPERAÇÃO, AOS CRI E À OFERTA

Riscos gerais.

Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI variam significativamente, e incluem, sem limitação, os riscos que afetem negativamente os negócios da Devedora, alterações em políticas de concessão de crédito que podem afetar atividades, o faturamento, a reputação e/ou despesas da Devedora, e, conseqüentemente, a sua condição econômico-financeira e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor de atuação da Devedora. Adicionalmente, falhas na constituição ou na formalização do lastro da Emissão também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

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 pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá 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 Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

A Assembleia Geral 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 Titulares de CRI, conforme seja definido na Assembleia Geral.

Caso os Titulares de CRI optem pela liquidação do Patrimônio Separado, este poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares de CRI.

Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

A Securitizadora e a Devedora estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

A Securitizadora e a Devedora estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

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

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo

a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito.

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, impactos adversos na sua situação econômica ou financeira poderão impactar adversamente a capacidade de pagamento das Debêntures e, consequentemente, o pagamento devido aos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à tributação dos CRI.

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas residentes no País estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Tal tratamento tributário pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar adversamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI.

Baixa liquidez no mercado secundário.

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar

prejuízos ao seu titular.

Restrição de negociação.

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

Risco de estrutura.

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

Risco do quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas pelo critério de (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e (ii) em segunda convocação, os Titulares de CRI que representam 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à Assembleia Geral, sendo que nesta hipótese, o quórum de instalação não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização, conforme previsto na Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação pertinente.

O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Os Titulares de CRI são obrigados a acatar deliberações aprovadas em Assembleias Gerais, ainda que contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado.

As fontes de recursos da Securitizadora, para fins de pagamento aos Titulares dos CRI, decorrem, direta ou indiretamente, dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Risco em função da dispensa de registro na CVM e não análise prévia da ANBIMA.

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Devedora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o Investidor Profissional. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados.

Adicionalmente, a Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Devedora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por se tratar de distribuição pública com esforços restritos, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA

Nesse sentido, os Investidores Profissionais 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 Securitizadora e a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e tem limitação do número de subscritores.

Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a presente Oferta, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores

mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta durante 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM 476, e, portanto, poderá não haver um grupo representativo de Titulares de CRI após a conclusão da Oferta.

A Oferta não é adequada aos Investidores Profissionais que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário é restrita e/ou (iii) que não queiram correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu setor de atuação, conforme aplicável.

Os Investidores Profissionais 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 Devedora, sua atividade 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 que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, inclusive, mas não se limitando à revisão, pela CVM, deste Termo de Securitização e demais documentos relativos à Oferta.

Risco de pagamento das Despesas.

Nos termos deste Termo de Securitização, as Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Reserva a ser constituído para os CRI, na Conta do Patrimônio Separado (ressalvadas as Despesas *flat*, cujos valores serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures na primeira data de integralização das Debêntures).

Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, caso os recursos existentes no Fundo de Reserva para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não recomponha o Fundo de Reserva ou efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação

de eventual Remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas, o que também poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Resgate Antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI.

Haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência de Resgate Antecipado das Debêntures na hipótese (i) de a Devedora realizar uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures; (ii) a Devedora realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária; (iii) declaração de vencimento antecipado das Debêntures no caso da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; ou (iv) não acordo entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI sobre a Taxa Substitutiva.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

Eventual Resgate Antecipado dos CRI decorrente indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA e/ou da Taxa DI.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA e/ou da Taxa DI por mais de 20 (vinte) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada taxa em sua substituição (Taxa Substitutiva), devendo a Emissora ou o Agente Fiduciário convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de Remuneração DI ou Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração DI ou da Atualização Monetária.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral mencionada acima, por ausência de quórum de instalação ou deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e, consequentemente a Emissora realizará o Resgate Antecipado dos CRI.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação

em decorrência da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

Ausência de coobrigação da Securitizadora.

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

Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados pelas CCI. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Em caso de inadimplência, a Securitizadora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.

Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora.

As informações do formulário de referência da Securitizadora 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 Securitizadora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores Profissionais, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora.

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Securitizadora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados.

Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe a Lei 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado, com decisão transitada em julgado nesse sentido.

Não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto na Lei 14.430.

Risco de Não Formalização das Garantias

Nessa data, e na data de integralização dos CRI, as Aliações Fiduciárias de Quotas, a Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de recebíveis e a Fiança não se encontram registradas junto aos órgãos competentes, de forma que ainda não estão devidamente constituídas todas as garantias e, assim, podem não ser passíveis de execução no caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou das Debêntures. Caso não ocorra o registro das Aliações Fiduciárias de Quotas, da Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Fiança, essas garantias não poderão ser utilizadas em eventual excussão para obter recursos para o pagamento dos CRI, o que pode prejudicar os titulares de CRI.

Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria jurídica.

A auditoria jurídica realizada referente a esta Emissão teve seu escopo limitado à verificação de poderes e devida representação da Devedora e demais partes signatárias dos documentos da Emissão, do Empreendimento Garantia, da Devedora e dos Garantidores. Portanto, pode haver questões judiciais e/ou administrativas não abarcadas na auditoria realizada, que eventualmente afetem negativamente a Devedora e sua capacidade de pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de pagar os CRI.

Nesse sentido, não foram apresentados alguns documentos e certidões (incluindo, mas não se limitando, ao proprietários antecessores dos imóveis sobre os quais será desenvolvido o Empreendimento), assim como alguns documentos e certidões apontam passivos ou não foram atualizados na Data de Emissão; de forma que a ausência de tais informações atualizadas pode, eventualmente, prejudicar as conclusões ali apresentadas e, por conseguinte, a constituição das Garantias e/ou o adimplemento das Obrigações Garantidas.

Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria jurídica.

O Empreendimento ainda não encontra-se integralmente aprovado por todos os órgãos públicos e privados competentes, de forma que poderão haver alterações relevantes em seu projeto que possam, de algum forma, prejudicar a aplicação os recursos objeto desta Emissão, bem como diminuir ou alterar os Recebíveis objeto da garantia, de forma que possam estes serem insuficientes para cumprimento dos Índices Financeiros e, conseqüentemente, adimplemento das Obrigações Garantidas.

Risco relacionado à Conta Arrecadadora 2

A Conta Arrecadadora 2 será aberta exclusivamente para a presente operação com o intuito de ser uma forma eficiente para recebimento imediato das parcelas de sinal do pagamento do preço de aquisição das unidades integrantes do Empreendimento, quando da originação dos Recebíveis. Nesse sentido, a Conta Arrecadadora 2 será aberta e será mantida por instituição financeira de menor porte, o que pode gerar risco relacionado à operacionalização, manutenção e existência dos recursos ali depositados.

Partes relacionadas.

Os Fiadores, conforme já qualificados, integram o quadro societário da Devedora, cujas Debêntures emitidas lastreiam os CRI deste Termo, de modo que são partes relacionadas. Em consequência, os Fiadores podem ser afetados por contingências da Devedora, em situações que deem ensejo à desconsideração da personalidade jurídica da Devedora, o que pode afetar a capacidade dos fiadores de honrar a Fiança.

RISCOS RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI.

Os CRI são títulos lastreados pelas CCI representativas dos direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures. Sendo assim, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial, que terão um resultado positivo. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, das Debêntures, a ocorrência de eventos

internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, afetando os Titulares de CRI, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

A subscrição e integralização das Debêntures e o pagamento do valor da integralização das Debêntures dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas nos boletins de subscrição das Debêntures, que podem não se verificar.

O pagamento do Preço de Integralização das Debêntures somente será realizado pela Securitizadora após o atendimento das condições precedentes previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no boletim de subscrição das Debêntures. A não verificação total das condições precedentes elencadas na Escritura de Emissão de Debêntures e no boletim de subscrição das Debêntures poderá impedir o pagamento do valor da integralização das Debêntures, com impacto aos Titulares de CRI, tendo em vista que o lastro dos CRI estará comprometido.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente, bem como falhas na subscrição das Debêntures, podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, as CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na originação e na formalização da Escritura de Emissão de CCI podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Por fim, a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários.

Os Créditos Imobiliários serão concentrados em apenas 1 (uma) devedora, cujos direitos creditórios são representados pelas CCI que servem de lastro para a Emissão dos CRI. A ausência de diversificação do devedor dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores Profissionais, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que

possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Uma vez que os pagamentos de remuneração e de amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados

Riscos relativos à Repactuação Programada.

Os Créditos Imobiliários poderão ser objeto de 'Repactuação Programada', nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, de forma que a remuneração dos Créditos Imobiliários, e, portanto, dos CRI, poderá ser alterada durante a vigência da Operação, alterando, por conseguinte, a expectativa e o retorno total dos CRI inicialmente previsto pelos Titulares de CRI.

Riscos associados à guarda de documentos pelo Custodiante.

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante, que será responsável por realizar a custódia da via original assinada eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI e custódia do Termo de Securitização, assim como seus eventuais futuros aditamentos, sendo que os demais Documentos da Operação serão custodiados pela Securitizadora. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI e impactar adversamente a cobrança dos Créditos Imobiliários.

Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a

qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares de CRI.

Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado.

Em determinadas hipóteses, a Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. Assim sendo, a verificação da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário poderá depender do envio de declaração ou comunicação da Devedora informando que um Evento de Vencimento Antecipado aconteceu ou poderá acontecer, observado que a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência.

Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, as providências para declaração de vencimento antecipado ou convocação da Assembleia Geral para deliberar por não declarar o vencimento antecipado das Debêntures, bem como a cobrança das Debêntures, poderão ser realizadas intempestivamente pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Cobrança dos Créditos Imobiliários.

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Securitizadora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o

pagamento da Remuneração e da amortização aos Titulares de CRI. O Agente Fiduciário poderá não ter sucesso na referida execução, o que poderá acarretar perdas financeiras para os Titulares de CRI.

RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

Tendo em vista que os CRI têm lastro nas Debêntures, que são devidas exclusivamente pela Devedora e pelos Fiadores, o risco relacionado ao investimento nos CRI é diretamente relacionado ao risco relacionado ao investimento nas Debêntures. Os CRI sujeitam-se ao risco de concentração na Devedora e nos Fiadores, que são a única fonte de pagamento do Patrimônio Separado. Quaisquer eventos que afetem a capacidade da Devedora e dos Fiadores de arcar com suas obrigações representadas pelas Debêntures e pela Fiança, incluindo eventos de natureza macroeconômica, operacional, patrimonial e financeira, afetarão a capacidade da Emissora de pagar os CRI, causando perdas aos investidores.

Com o escopo limitado da auditoria jurídica da operação, é possível que os sócios da Devedora e Fiadores da operação estejam em processos criminais em que não foi factível presumir a decisão a ser transitada em julgado. Nesse sentido, é possível que uma condenação possa afetar a imagem e resultados da Devedora e consequentemente da operação, por conta do impacto no horizonte de investimento dos investidores.

RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZADORA

Os principais fatores de risco da Securitizadora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Securitizadora favor consultar o formulário de referência da Securitizadora, disponível no site da CVM (www.cvm.gov.br).

Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Investidores.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e sua garantia. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos respectivos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores de tais certificados de recebíveis imobiliários.

Manutenção de registro de companhia aberta.

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei 14.430, e sua atuação depende do registro da companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à

companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

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 no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Os incentivos fiscais para aquisição de certificados de recebíveis imobiliários.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de imposto de renda concedida pela Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo venha a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuirá, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido.

A importância de uma equipe qualificada.

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

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora.

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: **(i)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(ii)** tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, o que pode impactar nos resultados da Emissora.

RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O negócio da Devedora, bem como a atuação da própria Securitizadora, podem ser adversamente afetados, direta ou indiretamente, em decorrência da pandemia do COVID-19

Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como se prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia.

Ademais, a pandemia do COVID-19 vem sujeitando empresas de todo o mundo a eventos adversos, tais como:

- Calamidade pública;
- Força maior;
- Interrupção na cadeia de suprimentos;
- Interrupções e fechamentos de fábricas, centros de distribuição, instalações, lojas e escritórios;
- Redução do número de funcionários e prestadores de serviço em atividade em razão de quarentena, afastamento médico, greves, entre outros fatores;
- Declínio de produtividade decorrente da necessidade de trabalho remoto de funcionários, prestadores de serviços, entre outros;
- Restrições de viagens, locomoção e distanciamento social;
- Aumento dos riscos de segurança cibernética;
- Efeitos da desaceleração econômica a nível global e nacional;
- Diminuição de consumo;
- Aumento do valor, falta ou escassez, de matéria-prima, energia, bens de capital e insumos;
- Inacessibilidade ou restrição do acesso aos mercados financeiros e de capitais;
- Volatilidade dos mercados financeiros e de capitais;
- Redução ou falta de capital de giro;
- Inadimplemento de obrigações e dívidas, renegociações de obrigações e dívidas, vencimento antecipado de obrigações e dívidas, moratórias, waivers, falências, recuperações judiciais e extrajudiciais, entre outros;
- Medidas governamentais tomadas com o intuito de reduzir a transmissão e a contaminação pelo COVID-19; e
- Medidas governamentais e/ou regulatórias tomadas com o intuito de mitigar os efeitos da pandemia do COVID-19.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os

negócios, condição financeira e o resultado operacional da Devedora e/ou da Securitizadora, e, conseqüentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores da Devedora e/ou da Securitizadora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras poderiam ou podem afetar adversamente as atividades da Securitizadora, da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, podem implicar em aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações cambiais, controles de capital, limitações às importações, entre outras medidas. Os negócios, a situação financeira, e os resultados operacionais da Devedora poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou normas que envolvem ou afetam certos fatores, tais como (a) taxas de juros, (b) inflação, (c) política monetária; (d) política fiscal; (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais doméstico e internacional; e (f) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou no exterior.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas, que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão comprometer o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a Securitizadora depende para honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real.

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

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil.

Historicamente, o Brasil experimentou altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora e também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora e dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Securitizadora e/ou sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora, da Devedora.

Risco tributário.

A criação ou majoração de tributos, mudanças na interpretação ou na aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, que venham a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Securitizadora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI. Neste sentido, a criação de qualquer tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou recompra dos CRI.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores

mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Securitizadora e/ou da Devedora. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia vir prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

* * * * *

Anexo VIII

Emissões de Títulos e/ou Valores Mobiliários da Emissora de Atuação do Agente Fiduciário

[SEGUE NA PRÓXIMA PÁGINA COM FORMATAÇÃO E PAGINAÇÃO DIVERSA]

* * * * *

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.563.500,00	Quantidade de ativos: 39653500
Data de Vencimento: 19/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/12/2033	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,06% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.498.880,00	Quantidade de ativos: 38498880
Data de Vencimento: 19/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.590.000,00	Quantidade de ativos: 41590
Data de Vencimento: 20/10/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Fundo de Despesas: Na primeira Data de Integralização, a Emissora reterá do Preço de Aquisição um montante que será transferido para a Conta do Patrimônio Separado, para composição do Fundo de Despesas, destinado ao pagamento das Despesas previstas e demais despesas indicadas no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização como sendo de responsabilidade do Fundo de Despesas no valor de R\$50.000,00. (iii) Fundo de Liquidez: O fundo de liquidez, em valor que deverá corresponder ao montante equivalente a 3 (três) parcelas de amortização e remuneração dos CRI, calculadas pela média das próximas 12 (doze) parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.994.400,00	Quantidade de ativos: 16994400

Data de Vencimento: 19/04/2027
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.499.520,00	Quantidade de ativos: 16499520
Data de Vencimento: 19/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas:	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.397.000,00	Quantidade de ativos: 10397
Data de Vencimento: 20/10/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Fundo de Despesas: Na primeira Data de Integralização, a Emissora reterá do Preço de Aquisição um montante que será transferido para a Conta do Patrimônio Separado, para composição do Fundo de Despesas, destinado ao pagamento das Despesas previstas e demais despesas indicadas no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização como sendo de responsabilidade do Fundo de Despesas no valor de R\$50.000,00. (iii) Fundo de Liquidez: O fundo de liquidez, em valor que deverá corresponder ao montante equivalente a 3 (três) parcelas de amortização e remuneração dos CRI, calculadas pela média das próximas 12 (doze) parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI.	

Emissora: Travessia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 60	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 19/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Aval, Fundo de Reserva, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva e Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 24/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: O Aval e a Cessão Fiduciária.
--

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 14

Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00
--

Quantidade de ativos: 25000

Data de Vencimento: 02/03/2023

Taxa de Juros: 100% do CDI + 7% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária;(iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
--

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 11

Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00

Quantidade de ativos: 2000

Data de Vencimento: 24/12/2025

Taxa de Juros: 80% do CDI.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: O Aval e a Cessão Fiduciária.
--

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 14

Volume na Data de Emissão: R\$ 363.000,00

Quantidade de ativos: 363

Data de Vencimento: 02/03/2023

Taxa de Juros: 100% do CDI + 7% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária;(iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
--

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 3

Emissão: 11

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00

Quantidade de ativos: 8000

Data de Vencimento: 24/12/2025

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: O Aval e a Cessão Fiduciária.
--

Anexo IX

Empreendimentos e Cronograma de Destinação

I – DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

IMÓVEL / EMPREENHIMENTO	ENDEREÇO	MATRÍCULA(S)	CARTÓRIO	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	IMÓVEL OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMIÇÃO DE CRI	POSSUI HABITE- SE/TVO?	ESTÁ SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO?
LOTEAMENTO ALVORÁ PAULÍNIA I, comercialmente identificado como ComViva Paulínia	Avenida José Puccineli, S/N - João Aranha, Paulínia/SP, CEP 13140-000	48.252	4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP	54.527.159,85	NÃO	NÃO	NÃO
CAMINHO DO MAR	Rod. Oswaldo Cruz - Bairro do Cataguá, Taubaté/SP, CEP 12095-231	26.638	Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté/SP	6.736.420,07	NÃO	NÃO	NÃO
NOVA FRONTEIRA	Rodovia Presidente Dutra, Bairro do Piracangaguá, Taubaté/SP, CEP 12031- 020	130.861 e 141.221	Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté/SP	6.736.420,08	NÃO	NÃO	NÃO

II – CRONOGRAMA ESTIMATIVO DE DESTINAÇÃO:

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS A SEGUIR NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)							
IMÓVEL LASTRO	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
		2022	2023	2023	2024	2024	2025
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
LOTEAMENTO ALVORÁ PAULÍNIA I, comercialmente identificado como ComViva Paulínia	54.527.159,85	260.663,83	4.969.307,66	10.888.953,63	25.340.199,32	12.980.068,74	87.966,67
CAMINHO DO MAR	6.736.420,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.736.420,07
NOVA FRONTEIRA	6.736.420,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.736.420,08

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste

Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

III – CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO:

[SEGUE NA PRÓXIMA PÁGINA COM FORMATAÇÃO E PAGINAÇÃO DIVERSA]

* * * * *

FÍSICO E FINANCEIRO - REAL/REPLANEJADO COM VIVA PALLÍNIA			2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		2036		2037		2038		2039		2040		2041		2042		2043		2044		2045		2046		2047		2048		2049		2050		2051		2052		2053		2054		2055		2056		2057		2058		2059		2060		2061		2062		2063		2064		2065		2066		2067		2068		2069		2070		2071		2072		2073		2074		2075		2076		2077		2078		2079		2080		2081		2082		2083		2084		2085		2086		2087		2088		2089		2090		2091		2092		2093		2094		2095		2096		2097		2098		2099		2100		2101		2102		2103		2104		2105		2106		2107		2108		2109		2110		2111		2112		2113		2114		2115		2116		2117		2118		2119		2120		2121		2122		2123		2124		2125		2126		2127		2128		2129		2130		2131		2132		2133		2134		2135		2136		2137		2138		2139		2140		2141		2142		2143		2144		2145		2146		2147		2148		2149		2150		2151		2152		2153		2154		2155		2156		2157		2158		2159		2160		2161		2162		2163		2164		2165		2166		2167		2168		2169		2170		2171		2172		2173		2174		2175		2176		2177		2178		2179		2180		2181		2182		2183		2184		2185		2186		2187		2188		2189		2190		2191		2192		2193		2194		2195		2196		2197		2198		2199		2200		2201		2202		2203		2204		2205		2206		2207		2208		2209		2210		2211		2212		2213		2214		2215		2216		2217		2218		2219		2220		2221		2222		2223		2224		2225		2226		2227		2228		2229		2230		2231		2232		2233		2234		2235		2236		2237		2238		2239		2240		2241		2242		2243		2244		2245		2246		2247		2248		2249		2250		2251		2252		2253		2254		2255		2256		2257		2258		2259		2260		2261		2262		2263		2264		2265		2266		2267		2268		2269		2270		2271		2272		2273		2274		2275		2276		2277		2278		2279		2280		2281		2282		2283		2284		2285		2286		2287		2288		2289		2290		2291		2292		2293		2294		2295		2296		2297		2298		2299		2300		2301		2302		2303		2304		2305		2306		2307		2308		2309		2310		2311		2312		2313		2314		2315		2316		2317		2318		2319		2320		2321		2322		2323		2324		2325		2326		2327		2328		2329		2330		2331		2332		2333		2334		2335		2336		2337		2338		2339		2340		2341		2342		2343		2344		2345		2346		2347		2348		2349		2350		2351		2352		2353		2354		2355		2356		2357		2358		2359		2360		2361		2362		2363		2364		2365		2366		2367		2368		2369		2370		2371		2372		2373		2374		2375		2376		2377		2378		2379		2380		2381		2382		2383		2384		2385		2386		2387		2388		2389		2390		2391		2392		2393		2394		2395		2396		2397		2398		2399		2400		2401		2402		2403		2404		2405		2406		2407		2408		2409		2410		2411		2412		2413		2414		2415		2416		2417		2418		2419		2420		2421		2422		2423		2424		2425		2426		2427		2428		2429		2430		2431		2432		2433		2434		2435		2436		2437		2438		2439		2440		2441		2442		2443		2444		2445		2446		2447		2448		2449		2450		2451		2452		2453		2454		2455		2456		2457		2458		2459		2460		2461		2462		2463		2464		2465		2466		2467		2468		2469		2470		2471		2472		2473		2474		2475		2476		2477		2478		2479		2480		2481		2482		2483		2484		2485		2486		2487		2488		2489		2490		2491		2492		2493		2494		2495		2496		2497		2498		2499		2500		2501		2502		2503		2504		2505		2506		2507		2508		2509		2510		2511		2512		2513		2514		2515		2516		2517		2518		2519		2520		2521		2522		2523		2524		2525		2526		2527		2528		2529		2530		2531		2532		2533		2534		2535		2536		2537		2538		2539		2540		2541		2542		2543		2544		2545		2546		2547		2548		2549		2550		2551		2552		2553		2554		2555		2556		2557		2558		2559		2560		2561		2562		2563		2564		2565		2566		2567		2568		2569		2570		2571		2572		2573		2574		2575		2576		2577		2578		2579		2580		2581		2582		2583		2584		2585		2586		2587		2588		2589		2590		2591		2592		2593		2594		2595		2596		2597		2598		2599		2600		2601		2602		2603		2604		2605		2606		2607		2608		2609		2610		2611		2612		2613		2614		2615		2616		2617		2618		2619		2620		2621		2622		2623		2624		2625		2626		2627		2628		2629		2630		2631		2632		2633		2634		2635		2636		2637		2638		2639		2640		2641		2642		2643		2644		2645		2646		2647		2648		2649		2650		2651		2652		2653		2654		2655		2656		2657		2658		2659		2660		2661		2662		2663		2664		2665		2666		2667		2668		2669		2670		2671		2672		2673		2674		2675		2676		2677		2678		2679		2680		2681		2682		2683		2684		2685		2686		2687		2688		2689		2690		2691		2692		2693		2694		2695		2696		2697		2698		2699		2700		2701		2702		2703		2704		2705		2706		2707		2708		2709		2710		2711		2712		2713		2714		2715		2716		2717		2718		2719		2720		2721		2722		2723		2724		2725		2726		2727		2728		2729		2730		2731		2732		2733		2734		2735		2736		2737		2738		2739		2740		2741		2742		2743		2744		2745		2746		2747		2748		2749		2750		2751		2752		2753		2754		2755		2756		2757		2758		2759		2760		2761		2762		2763		2764		2765		2766		2767		2768		2769		2770		2771		2772		2773		2774		2775		2776		2777		2778		2779		2780		2781		2782		2783		2784		2785		2786		2787		2788		2789		2790		2791		2792		2793		2794		2795		2796		2797		2798		2799		2800		2801		2802		2803		2804		2805		2806		2807		2808		2809		2810		2811		2812		2813		2814		2815		2816		2817		2818		2819		2820		2821		2822		2823		2824		2825		2826		2827		2828		2829		2830		2831		2832		2833		2834		2835		2836		2837		2838		2839		2840		2841		2842		2843		2844		2845		2846		2847		2848		2849		2850		2851		2852		2853		2854		2855		2856		2857		2858		2859		2860		2861		2862		2863		2864		2865		2866		2867		2868		2869		2870		2871		2872		2873		2874		2875		2876		2877		2878		2879		2880		2881		2882		2883		2884		2885		2886		2887		2888		2889		2890		2891		2892		2893		2894		2895		2896		2897		2898		2899		2900		2901		2902		2903		2904		2905		2906		2907		2908		2909		2910		2911		2912		2913		2914		2915		2916		2917		2918		2919		2920		2921		2922		2923		2924		2925		2926		2927		2928		2929		2930		2931		2932		2933		2934		2935		2936		2937		2938		2939		2940		2941		2942		2943		2944		2945		2946		2947		2948		2949		2950		2951		2952		2953		2954		2955		2956		2957		2958		2959		2960		2961		2962		2963		2964		2965		2966		2967		2968		2969		2970		2971		2972		2973		2974		2975		2976		2977		2978		2979		2980		2981		2982		2983		2984		2985		2986		2987		2988		2989		2990		2991		2992		2993		2994		2995		2996		2997		2998		2999		3000	
ÍTEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				

Anexo X

Despesas objeto do Reembolso

[SEGUE NA PRÓXIMA PÁGINA COM FORMATAÇÃO E PAGINAÇÃO DIVERSA]

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]

D4Sign cac8e54c-29a2-49c9-82bb-8f6b46131154 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Contrapartidas - Obras	20/01/2022	R\$ 2.750,00	OK	ok		ok	433
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	30/01/2022	R\$ 160,00	OK	ok		ok	442
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	30/01/2022	R\$ 99,90	OK	ok		ok	445
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	30/01/2022	R\$ 91,00	OK	ok		ok	451
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Implantação de Canteiro - Obras	30/01/2022	R\$ 101,03	OK	ok		ok	459
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	30/01/2022	R\$ 561,25	OK	ok		ok	459
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Segurança Patrimonial - Obras	30/01/2022	R\$ 1.403,14	OK	ok		ok	459
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Topografia - Obras	30/01/2022	R\$ 673,51	OK	ok		ok	459
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Terraplenagem - Obras	30/01/2022	R\$ 7.731,84	OK	ok		ok	459
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Implantação de Canteiro - Obras	10/02/2022	R\$ 1.500,00	OK	ok		ok	460
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	10/02/2022	R\$ 4.703,33	OK	ok		ok	460
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Segurança Patrimonial - Obras	10/02/2022	R\$ 20.833,33	OK	ok		ok	460
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Topografia - Obras	10/02/2022	R\$ 10.000,00	OK	ok		ok	460
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Terraplenagem - Obras	10/02/2022	R\$ 114.800,00	OK	ok		ok	460
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Terraplenagem - Obras	10/02/2022	R\$ 301.986,45	OK	ok		ok	461
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Terraplenagem - Obras	10/02/2022	R\$ 11.567,85	OK	ok		ok	464
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Terraplenagem - Obras	20/02/2022	R\$ 21.156,00	OK	ok		ok	490
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Equipe Técnica de Urbanismo - Obras	20/02/2022	R\$ 1.610,40	OK	ok		ok	503
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	28/02/2022	R\$ 160,00	OK	ok		ok	504
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	28/02/2022	R\$ 99,90	OK	ok		ok	506
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	28/02/2022	R\$ 626,18	OK	ok		ok	511
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Segurança Patrimonial - Obras	28/02/2022	R\$ 1.565,45	OK	ok		ok	511
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Topografia - Obras	28/02/2022	R\$ 751,42	OK	ok		ok	511
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Terraplenagem - Obras	28/02/2022	R\$ 4.703,33	OK	ok		ok	511
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Adutora De Água Potável - Obras	28/02/2022	R\$ 4.155,34	OK	ok		ok	511
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	28/02/2022	R\$ 8.333,33	OK	ok		ok	512
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Segurança Patrimonial - Obras	28/02/2022	R\$ 20.833,33	OK	ok		ok	512
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Topografia - Obras	28/02/2022	R\$ 10.000,00	OK	ok		ok	512
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Terraplenagem - Obras	28/02/2022	R\$ 95.089,70	OK	ok		ok	512
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	28/02/2022	R\$ 230,60	OK	ok		ok	513
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	20/03/2022	R\$ 490,00	OK	ok		ok	514
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Terraplenagem - Obras	10/03/2022	R\$ 223.703,10	OK	ok		ok	542
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Terraplenagem - Obras	20/03/2022	R\$ 22.462,45	OK	ok		ok	543
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	30/03/2022	R\$ 160,00	OK	ok		ok	546
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	30/03/2022	R\$ 168,50	OK	ok		ok	553
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	20/03/2022	R\$ 334,00	OK	ok		ok	554
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	30/03/2022	R\$ 430,12	OK	ok		ok	555
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Terraplenagem - Obras	20/03/2022	R\$ 16.260,00	OK	ok		ok	555
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Terraplenagem - Obras	21/03/2022	R\$ 110.000,00	OK	ok		ok	558
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Terraplenagem - Obras	30/03/2022	R\$ 184.431,40	OK	ok		ok	558
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Terraplenagem - Obras	30/03/2022	R\$ 108.639,90	OK	ok		ok	559
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Drenagem De Águas Pluviais - Obras	20/03/2022	R\$ 48.728,40	OK	ok		ok	560
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Drenagem De Águas Pluviais - Obras	30/03/2022	R\$ 4.160,00	OK	ok		ok	561
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Implantação de Canteiro - Obras	30/03/2022	R\$ 20,24	OK	ok		ok	573
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	30/03/2022	R\$ 674,57	OK	ok		ok	573
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Segurança Patrimonial - Obras	30/03/2022	R\$ 1.686,41	OK	ok		ok	573
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Topografia - Obras	30/03/2022	R\$ 809,48	OK	ok		ok	573
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Terraplenagem - Obras	30/03/2022	R\$ 20.000,00	OK	ok		ok	573
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Implantação de Canteiro - Obras	30/03/2022	R\$ 250,00	OK	ok		ok	574
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Operação de Canteiro - Obras	30/03/2022	R\$ 8.333,33	OK	ok		ok	574
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Segurança Patrimonial - Obras	30/03/2022	R\$ 20.833,33	OK	ok		ok	574
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Topografia - Obras	30/03/2022	R\$ 10.000,00	OK	ok		ok	574
Guarua 232 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	19280/19281/19285/19303/113008 - 19286 - 113010/113013/113016 - 113026	Terraplenagem - Obras	30/03/2022	R\$ 233.631,26	OK	ok		ok	574
Total:				R\$ 4.181.987,19					

[CRI Lote 5 - Paulínia] Termo de Securitização - ASSINATURA pdf

Código do documento cac8e54c-29a2-49c9-82bb-8f6b46131154



Assinaturas



BRUNO IVONEZ BORGES ALEXANDRE

Certificado Digital

bib@vortex.com.br

Assinou



BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA:44645126822

Certificado Digital

bro@vortex.com.br

Assinou



VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA:21871856809

Certificado Digital

viniciusstopa@grupotravessia.com

Assinou



LUIZ CARLOS VIANA GIRAO JUNIOR:11176815725

Certificado Digital

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Assinou



NILSON RAPOSO LEITE:01115598473

Certificado Digital

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Assinou



BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763

Certificado Digital

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Assinou



DUCILENE GOMES DA SILVA DO NASCIMENTO:16612743824

Certificado Digital

duci.gomes@grupotravessia.com

Assinou



CAMILA MARIA OLIVEIRA:34993581823

Certificado Digital

camila.oliveira@grupotravessia.com

Assinou

Eventos do documento

21 Dec 2022, 19:25:42

Documento cac8e54c-29a2-49c9-82bb-8f6b46131154 **criado** por FRANCISCO TIMONI (e48f10af-890f-45b7-b994-7ef417193942). Email:ftimoni@dtadvs.com.br. - DATE_ATOM: 2022-12-21T19:25:42-03:00

21 Dec 2022, 19:27:29

Assinaturas **iniciadas** por FRANCISCO TIMONI (e48f10af-890f-45b7-b994-7ef417193942). Email: ftimoni@dtadvs.com.br. - DATE_ATOM: 2022-12-21T19:27:29-03:00

21 Dec 2022, 19:49:55

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - BRUNO IVONEZ BORGES ALEXANDRE **Assinou** Email: bib@vortex.com.br. IP: 189.62.45.211 (bd3e2dd3.virtua.com.br porta: 47472). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=BRUNO IVONEZ BORGES ALEXANDRE. - DATE_ATOM: 2022-12-21T19:49:55-03:00

21 Dec 2022, 21:05:33

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA:44645126822 **Assinou** Email: bro@vortex.com.br. IP: 179.191.67.174 (mvx-179-191-67-174.mundivox.com.br porta: 59358). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA:44645126822. - DATE_ATOM: 2022-12-21T21:05:33-03:00

21 Dec 2022, 21:18:26

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763 **Assinou** Email: af.estrutura@oliveiratrust.com.br. IP: 177.40.222.239 (177.40.222.239.static.host.gvt.net.br porta: 50156). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763. - DATE_ATOM: 2022-12-21T21:18:26-03:00

21 Dec 2022, 21:19:29

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - NILSON RAPOSO LEITE:01115598473 **Assinou** Email: af.estrutura@oliveiratrust.com.br. IP: 177.40.222.239 (177.40.222.239.static.host.gvt.net.br porta: 64510). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=NILSON RAPOSO LEITE:01115598473. - DATE_ATOM: 2022-12-21T21:19:29-03:00

21 Dec 2022, 21:21:53

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUIZ CARLOS VIANA GIRAO JUNIOR:11176815725 **Assinou** Email: af.estrutura@oliveiratrust.com.br. IP: 177.40.222.239 (177.40.222.239.static.host.gvt.net.br porta: 20798). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=LUIZ CARLOS VIANA GIRAO JUNIOR:11176815725. - DATE_ATOM: 2022-12-21T21:21:53-03:00

22 Dec 2022, 08:44:58

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - CAMILA MARIA OLIVEIRA:34993581823 **Assinou** Email: camila.oliveira@grupotravessia.com. IP: 189.121.200.48 (bd79c830.virtua.com.br porta: 12654). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Instituto Fenacon RFB G3,OU=A1,CN=CAMILA MARIA OLIVEIRA:34993581823. - DATE_ATOM: 2022-12-22T08:44:58-03:00

22 Dec 2022, 08:53:37

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - DUCILENE GOMES DA SILVA DO NASCIMENTO:16612743824 **Assinou** Email: duci.gomes@grupotravessia.com. IP: 191.8.179.213 (191-8-179-213.user.vivozap.com.br porta: 1658). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Instituto Fenacon RFB G3,OU=A3,CN=DUCILENE GOMES DA SILVA DO NASCIMENTO:16612743824. - DATE_ATOM: 2022-12-22T08:53:37-03:00



22 Dec 2022, 09:05:20

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA

STOPA:21871856809 **Assinou** Email: viniciusstopa@grupotravessia.com. IP: 201.95.122.225

(201-95-122-225.dsl.telesp.net.br porta: 5098). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA:21871856809. - DATE_ATOM: 2022-12-22T09:05:20-03:00

Hash do documento original

(SHA256):e95d083e3884a9749267673a34b01ba77b2dfb98e96add30069e547f4b9df34f

(SHA512):fd9fee7a276374c4133cd6379bc2468ca6ea923a636ec43f575c221d8634749d79137512a48bccbc8896871626d34b25d31e86caab6a2cc98112219b9102dde0

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign