



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 65ª (SEXAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, DE CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA TENDA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 620, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 26.609.050/0001-64, na qualidade de emissora, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto com a Emissora, “Partes” e, individualmente, como “Parte”).

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 15 de maio de 2025, a Emissora e Agente Fiduciário celebraram “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) Emissão, de Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A.*” (“Termo de Securitização” ou “Termo”);
- b) as Partes decidem alterar o Termo de Securitização para retificar determinados itens do Termo de Securitização, sendo certo que, como os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, não se faz necessária a realização da Assembleia Especial de Investidores para aprovar as matérias do presente Aditamento (conforme definido abaixo); e
- c) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento (conforme abaixo definido), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.



RESOLVEM, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) Emissão, de Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A*” (“Aditamento”), de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos, livremente convencionados entre as Partes, que se obrigam a cumpri-los e fazer com que sejam cumpridos.

1. DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

2. ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1 As Partes desejam (i) rerratificar a redação da definição de “Debêntures”; (ii) incluir a definição de “Garantias” na Cláusula 1.1. do Termo de Securitização; (iii) ajustar a redação do Fator de Risco “Baixa Liquidez no Mercado Secundário” que consta no Anexo XI ao Termo de Securitização; e (iv) incluir o Fator de Risco “*Decisões desfavoráveis em processos judiciais, administrativos ou arbitrais podem causar efeitos adversos para a Devedora*”, os que passarão a vigorar conforme a redação descrita abaixo.

“1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas ao longo deste Termo de Securitização:

(...)

“Debêntures”: Significam as 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em série única, para colocação privada, no valor total de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), as quais foram vinculadas ao CRI, em caráter irrevogável e irreatável, por força do regime fiduciário constituído nos termos da Cláusula 9.1. deste Termo de



Securitização.

“Garantias:”: *Significam a Fiança e a Cessão Fiduciária, quando referidas em conjunto.”*

*“Anexo XI – Fatores de Risco
(...)”*

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. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Ainda, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, e revendidos a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e a investidores em geral, após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta e desde que atendidos os requisitos do inciso II do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário e a vedação temporária à negociação junto a Investidores Qualificados e ao Público Investidor em Geral como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar as restrições mencionadas acima para que possa negociar os seus CRI, o Investidor pode ter dificuldade de liquidez na venda dos CRI o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.”

“Decisões desfavoráveis em processos judiciais, administrativos ou arbitrais podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora é, e poderá ser no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, seja em matéria cível, tributária, trabalhista, societária, regulatória, concorrencial, ambiental, dentre outras. Pode a Devedora, ainda, ser indiretamente prejudicada por eventuais sanções administrativas e judiciais decorrentes de condutas e procedimentos disciplinares por atos praticados por



sua força de venda (tanto própria como terceirizada). A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos lhe serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, afetem a sua reputação ou os seus interesses, de seus administradores, de suas controladas, sua capacidade de contratar com o poder público ou alcancem valores substanciais, especialmente quando o provisionamento não tenha sido constituído ou não for suficiente, poderão causar efeitos adversos financeiros, operacionais e reputacionais para Devedora, inclusive no valor de mercado de suas ações.

Adicionalmente, a Devedora é parte em dois processos que envolvem discussão relacionada à sua inclusão no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, conforme detalhados no item 4.4 do Formulário de Referência da Devedora. Caso haja uma decisão desfavorável nesses processos, é possível que a Devedora seja incluída novamente no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, o que poderá implicar, além de provável dificuldade de contratações ou negociações junto ao poder público, em impactos negativos à imagem da Devedora e na dificuldade de obtenção de crédito junto às instituições bancárias, (i) na expropriação de propriedades urbanas ou rurais nas quais sejam encontradas condições análogas à escravo; (ii) no confisco de qualquer bem de valor econômico apreendido em decorrência da exploração de trabalho análogo ao escravo; (iii) na impossibilidade de concessão ou renovação de quaisquer empréstimos ou financiamento pelo BNDES; (iv) no vencimento antecipado de contratos firmados com o BNDES. Adicionalmente, se a houver (i) condenação de sentença transitada em julgado sobre os referidos processos; e/ou (ii) mesmo que temporariamente, a Devedora volte a constar no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, parte dos contratos financeiros da Devedora vencem antecipadamente, afetando adversamente a Devedora sob o aspecto financeiro, podendo afetar a capacidade da Devedora de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.”

2.2 Em virtude das correções acima mencionadas, as Partes desejam consolidar o Termo de Securitização, passando a vigor conforme a versão consolidada constante do Anexo ao presente Aditamento.

3. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO



3.1. Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes do Termo de Securitização que não foram expressamente alteradas pelo presente Aditamento, conforme versão consolidada no Anexo I ao presente Aditamento.

4. ASSINATURA ELETRÔNICA

4.1. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Aditamento, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Aditamento tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS, LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

5.1. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Aditamento.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Aditamento de forma única e exclusivamente eletrônica nos termos da Cláusula 4.1 acima, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 1 (uma) via digital, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 22 de maio de 2025.

(restante da página intencionalmente em branco)



(Página de Assinaturas do “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) Emissão, de Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A.”)

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Cargo: Diretor Presidente
CPF: 218.718.568-09
E-mail: viniciusstopa@grupotravessia.com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Vitória Guimarães Havir
CPF: 409.470.118-46
E-mail: vgh@vortex.com.br

Nome: Ana Clara Dória Lourenço
CPF: 426.687.178-33
E-mail: adl@vortex.com.br

Testemunhas:

Nome: Ducilene Gomes da Silva do
Nascimento
CPF: 166.127.438-24
E-mail: duci.gomes@grupotravessia.com

Nome: Juliana Maria de Medeiros
CPF: 469.893.308-05
E-mail: jmm@vortex.com.br



ANEXO | VERSÃO CONSOLIDADA

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 65ª (SEXAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, DE CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.



TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.,
CNPJ nº 26.609.050/0001-64,
como Emissora,

celebrado com
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
como Agente Fiduciário,

lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela



CONSTRUTORA TENDA S.A.,
CNPJ nº 71.476.527/0001-35
como Devedora.

Datado de
15 de maio de 2025, conforme aditado em 22 de maio de 2025.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 65ª (SEXAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, DE CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CONSTRUTORA TENDA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 620, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social (“Agente Fiduciário” e, em conjunto com a Emissora, “Partes” e, individualmente, como “Parte”).

CONSIDERANDO QUE:

a) a **CONSTRUTORA TENDA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 21148, categoria “A”, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35 (“Devedora”) celebrou com a Securitizadora o “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da Construtora Tenda S.A.*”, em 15 de maio de 2025 (“Escritura de Emissão de Debêntures”), por meio do qual a Devedora emitiu debêntures simples, em série única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, da sua 12ª (décima segunda) emissão (“Debêntures”), as quais foram subscritas, de forma privada, pela Emissora;

b) os recursos a serem captados pela Devedora serão destinados integral e exclusivamente nos termos da Cláusula 3.6. do presente Termo de Securitização (conforme abaixo definido);



c) a Devedora tem por objeto social (i) a execução de obras de construção civil; (ii) a promoção, participação, administração ou produção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, incluindo incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a aquisição e a alienação de imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais vinculadas ou não a unidades futuras; (iv) a prestação de serviços; (v) a intermediação da comercialização de quotas de consórcios; (v) alocação de imóveis próprios; (vi) a participação em outras sociedades no Brasil e no exterior e (vii) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros;

d) a Emissora subscreveu a totalidade das Debêntures emitidas pela Devedora, tornando-se assim titular dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definidos abaixo), de acordo com os termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

e) a Emissora, nos termos do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei 14.430”), tem por objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades;

f) a Securitizadora tem a intenção de vincular os Direitos Creditórios Imobiliários aos CRI, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”) e da Lei 14.430, para que sirvam de lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 65ª (sexagésima quinta) emissão (“CRI”), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e deste Termo de Securitização.

RESOLVEM firmar este “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) Emissão, de Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A.*” (“Termo de Securitização” ou “Termo”), para formalizar a securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme abaixo definido) representados pela CCI (conforme abaixo definida) e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com a Lei 14.430, com a Resolução CVM 160, com a Resolução da CVM 60 e com as seguintes cláusulas e condições.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas ao longo deste Termo de Securitização:



“ <u>Afilia</u> das”	Conforme definido na Cláusula 15.8.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Alea</u> ”:	ALEA S.A. , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 34.193.637/0001-63.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“ <u>Amortização Extraordinária das Debêntures</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização.
“ <u>Amortização Extraordinária Obrigatória</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização.
“ <u>ANBIMA</u> ”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	Significa o “ <i>Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) Emissão, de Classe Única, Série Única, da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A.</i> ”, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	Significa o “ <i>Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) Emissão, de Classe Única, em Série Única, da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A.</i> ”, a ser divulgado nos termos do artigo 59, inciso II da Resolução CVM 160.
“ <u>Assembleia Especial de Investidores</u> ”:	A Assembleia Especial de Investidores, realizada na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização.
“ <u>Auditor Independente do Patrimônio Separado</u> ”:	BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade



de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Castilho, nº 392, 4º andar, Brooklin, CEP 04568-010, inscrita no CNPJ sob o nº 20.072.874/0001-61, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou qualquer outra entidade que venha a ser contratada pela Securitizadora para tal função. O Auditor Independente do Patrimônio Separado fará jus à remuneração prevista na Cláusula 15.2., item (vi) deste Termo de Securitização.

“Autoridade”:

Significa qualquer Pessoa, entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

“B3”:

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob nº 09.346.601/0001-25.

“Banco Depositário”:

BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, no Estado de São Paulo, no Núcleo cidade de Deus, s/nº, na Vila Yara, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12.

“Banco Liquidante”:

ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Bloco Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.



“Boletim de Subscrição das Debêntures”:

Significa o boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Emissora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

“Brasil” ou “País”:

Significa a República Federativa do Brasil.

“Calendário CVM”:

Calendário oficial da CVM, o qual é publicado anualmente na página na rede mundial de computadores (<https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/envio-de-informacoes-a-cvm-calendario>).

“Canais de Comunicação da Emissora”:

São os canais de comunicação nos quais a Emissora costuma divulgar informações sobre atos e fatos relevantes, os quais, na Data de Emissão, consistem no website da Emissora, qual seja o <https://www.grupotravessia.com/>.

“CCI”:

Significa a cédula de crédito imobiliário representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, a qual encontra-se descritas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

“Cessão Fiduciária”:

Conforme definido na Cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.

“CETIP21”:

Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

“CMN”:

Conselho Monetário Nacional.

“CNPJ”:

Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.

“Código Civil”:

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.

“COFINS”:

Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.

“Contratos de Venda e Compra”:

Significam os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias autônomas, de titularidade da Devedora, da Fiadora, da Alea ou da Tenda RS SPE, conforme instrumentos a serem identificados no **Anexo I** do Contrato de Cessão Fiduciária.



“Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória”: Conforme definido na Cláusula 6.5.1 deste Termo de Securitização.

“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total”: Conforme definido na Cláusula 6.2.4 deste Termo de Securitização

“Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”: Conforme definido na Cláusula 6.6 deste Termo de Securitização.

“Condições Precedentes”: Significam as condições precedentes necessárias a serem cumpridas para início da Oferta e respectiva integralização dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures pela Securitizadora, conforme descritas no Contrato de Distribuição dos CRI, sendo que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso já tenha sido divulgada publicamente.

“Conta Centralizadora”: Significa a conta do Patrimônio Separado, qual seja, a conta corrente nº 99516-8, agência nº 8499, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Securitizadora.

“Contas de Livre Movimentação”: Significa a conta corrente da TNI de nº 11053-5, mantida na agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), a conta corrente da Construtora Tenda de nº 25168-7, mantida na agência nº 0066, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), a conta corrente da Alea de nº 13294-3, mantida na agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341) e a conta corrente da Tenda RS SPE de nº 15923-5, mantida na agência nº 0910 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), quando em conjunto (“Contas de Livre Movimentação”).

“Contas Vinculadas”: Significa a Conta Vinculada Alea, a Conta Vinculada TNI, a Conta Vinculada Tenda RS SPE e a Conta Vinculada Construtora Tenda, quando em conjunto.

“Conta Vinculada Alea”: Significa a conta corrente específica nº 0039665-6, de titularidade da Alea, mantida na agência nº 2372, junto ao Banco Depositário.

“Conta Vinculada Construtora”: Significa a conta corrente específica nº 0039697-4, de titularidade



Tenda”:

da Construtora Tenda, mantida na agência nº 2372, junto ao Banco Depositário.

“Conta Vinculada Tenda RS SPE”:

Significa a conta corrente específica nº 0039712-1, de titularidade da Tenda RS SPE, mantida na agência nº 2378, junto ao Banco Depositário.

“Conta Vinculada TNI”:

Significa a conta corrente específica nº 0039699-0, de titularidade da TNI, mantida na agência nº 2372, junto ao Banco Depositário.

“Contrato de Cessão Fiduciária”:

Significa o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de Contas Vinculadas e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Devedora, a Fiadora, a Alea e a Tenda RS SPE, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.

“Contrato de Contas Vinculadas”:

Significa o “*Contrato de Prestação de Serviços de Depositário*”, celebrado 14 de maio de 2025, entre o Banco Depositário, a Fiadora, a Devedora, a Tenda RS SPE a Alea, para fins de abertura e movimentação das Contas Vinculadas.

“Contrato de Distribuição”:

Significa o “*Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) Emissão, de Classe Única, em Série Única, da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A.*”, a ser celebrado entre o Coordenador da Oferta, a Securitizadora e a Devedora.

“Controladora”:

Conforme definido na Cláusula 7.1.1., item (viii) deste Termo de Securitização.

“Controladas Relevantes”:

Significa, em relação à Devedora e a Fiadora e/ou qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, conforme abaixo definido) pela Devedora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Devedora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 10% (dez por cento) do



faturamento líquido da Devedora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada.

“Controle”:

Significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

“Coordenador da Oferta”:

Significa a **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3507, 1º andar, parte, Pinheiros, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ sob o 28.650.236/0001-92.

“Créditos do Patrimônio Separado”:

Significam **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI; **(ii)** a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas (conforme abaixo definido); e **(iii)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão.

“CRI em Circulação”:

Significa, para fins de determinação de quórum em Assembleia Especial de Investidores, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora possuem em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta de propriedade da Emissora ou da Devedora e de seus controladores ou de qualquer Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora, bem como dos seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

“CRI”:

Significa os certificados recebíveis imobiliários, de classe única, de série única da 65ª (sexagésima quinta) emissão da Securitizadora.

“CSLL”:

Significa a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.



“ <u>CVM</u> ”:	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data Base</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 16.2.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Emissão das Debêntures</u> ”:	15 de maio de 2025.
“ <u>Data de Emissão dos CRI</u> ”:	15 de maio de 2025.
“ <u>Data de Início da Rentabilidade</u> ”:	Será a partir da primeira Data de Integralização dos CRI.
“ <u>Data de Integralização das Debêntures</u> ”:	Significa cada data de integralização das Debêntures pela Emissora, informadas na Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Data de Integralização dos CRI</u> ”:	Significa cada data de integralização dos CRI.
“ <u>Data de Vencimento das Debêntures</u> ”:	18 de maio de 2029.
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”:	22 de maio de 2029.
“ <u>Datas de Amortização dos CRI</u> ”:	Conforme fluxo de pagamentos constante do Anexo II deste Termo de Securitização.
“ <u>Datas de Pagamento dos CRI</u> ”:	Conforme fluxo de pagamentos constante do Anexo II deste Termo de Securitização.
“ <u>Debêntures</u> ”:	Significam as 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em série única, para colocação privada, no valor total de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), as quais foram vinculadas ao CRI, em caráter irrevogável e irretratável, por força do regime fiduciário constituído nos termos da Cláusula 9.1. deste Termo de Securitização.
“ <u>Decreto 6.306</u> ”:	Significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.



“Decreto 9.580”:

Significa o Decreto n.º 9.580, de 22 de novembro de 2018.

“Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora”:

Significam as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas, anuais e/ou trimestrais, conforme o caso, da Emissora, divulgadas no, nos termos do Calendário da CVM, e que deverão ser apresentadas, nos termos da Cláusula 8.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da referida divulgação.

“Despesas Flat”:

Conforme definido na Cláusula 15.2 deste Termo de Securitização.

“Despesas Extraordinárias”:

Será devida à Securitizadora uma remuneração extraordinária calculada com base nas horas efetivamente incorridas de trabalho dedicado, no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, exclusivamente em caso de (i) não pagamento do lastro, sendo necessários esforços de cobrança; (ii) de necessidade de realização de assembleia especial; (iii) elaboração ou análise de aditamentos aos documentos da Operação; ou (iv) esforços adicionais de liquidação, quando houver a realização de oferta continuada ou liquidação em prazo superior a 1 (um) dia útil.

“Destinação dos Recursos”:

Conforme definido na Cláusula 3.6 deste Termo de Securitização.

“Devedora” ou “Construtora Tenda”:

CONSTRUTORA TENDA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 21148, categoria “A”, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35.

“Devedores”:

Significam os adquirentes de unidades imobiliárias autônomas, de titularidade da Devedora e da Fiadora, conforme instrumentos e devedores a serem identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme definido na Cláusula 16.1., item (i) deste Termo de Securitização.

“Dia Útil”:

Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional no Brasil.



“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”:

Conforme definido na Cláusula 16.1., item (iii) deste Termo de Securitização.

“Direitos Creditórios Imobiliários”:

Significam os direitos creditórios imobiliários oriundos das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Direitos dos Contratos Cedidos”:

Conforme definido na Cláusula 16.1., item (i) deste Termo de Securitização.

“Documentos Comprobatórios”:

Conforme definido na Cláusula 3.12 deste Termo de Securitização.

“Documentos da Operação”:

Significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(iv)** o Contrato de Contas Vinculadas; **(v)** este Termo de Securitização; **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(viii)** o anúncio de início da Oferta nos termos do artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160; **(ix)** o anúncio de encerramento da Oferta nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160; **(x)** o sumário da oferta pública de distribuição dos CRI; **(xi)** os boletins de subscrição dos CRI; e **(xii)** os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

“Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”:

Conforme definido na Cláusula 6.6.4., item (iii), deste Termo de Securitização.



- “Efeito Adverso Relevante”: Significa (i) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, jurídica ou reputacional, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Devedora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão Fiduciária.
- “Emissão”: Significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 65ª (sexagésima quinta) emissão, de classe única, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
- “Empreendimentos Imobiliários”: Conforme definido na Cláusula 3.7 deste Termo de Securitização.
- “Encargos Moratórios”: Conforme definido na Cláusula 4.1., item (29) deste Termo de Securitização.
- “Encerramento do Exercício Social do Patrimônio Separado”: Significa o exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término o dia 31 de dezembro de cada ano.
- “Escritura de Emissão de CCI”: Significa o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”*, celebrado em 15 de maio de 2025, entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, por meio do qual a CCI foi emitida pela Emissora para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.
- “Escriturador dos CRI”: **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
- “Evento de Retenção de Tributos”: Conforme definido na Cláusula 6.1.2 deste Termo de Securitização.
- “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”: Significa qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 11.1. deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata da



	administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u> :	Significam os eventos que poderão ensejar o vencimento antecipado automático e o vencimento antecipado não automático das Debêntures, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 7.1. deste Termo de Securitização.
<u>“Eventos de Reforço de Garantia”</u> :	Conforme definido na Cláusula 16.2.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Fiadora”</u> ou <u>“TNI”</u> :	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 09.625.762/0001-58.
<u>“Fiança”</u> :	Significa a garantia fidejussória na forma de fiança, prestada pela TNI na Escritura de Emissão de Debêntures, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 16.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Formulário de Referência”</u> :	Conforme definido na Cláusula 7.1.2., item (x) deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Despesas”</u> :	Conforme definido na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Garantias”</u> :	Significam a Fiança e a Cessão Fiduciária, quando referidas em conjunto.
<u>“Índice de Cobertura Total”</u> :	Conforme definido na Cláusula 16.2.1., item (A) deste Termo de Securitização.
<u>“Índice de Cobertura NPL”</u> :	Conforme definido na Cláusula 16.2.1., item (C) deste Termo de Securitização.
<u>“Instituição Custodiante”</u> :	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo.



- “Investidores Profissionais”: Nos termos dos artigos 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, Investidores Profissionais são: (a) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (b) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (c) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (d) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; (e) fundos de investimento; (f) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (g) assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (h) investidores não residentes; e (i) fundos patrimoniais.
- “Investidores”: Conforme definido na Cláusula 8.3 deste Termo de Securitização.
- “Investimentos Permitidos”: Conforme definido na Cláusula 15.1.9 deste Termo de Securitização.
- “IOF Câmbio”: Conforme definido na Cláusula 18.3.1 deste Termo de Securitização.
- “IOF Títulos”: Conforme definido na Cláusula 18.3.2 deste Termo de Securitização.
- “IPCA”: Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
- “IRPJ”: Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
- “IRRF”: Significa o Imposto sobre a Renda Retido na Fonte.
- “ISS”: Significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
- “JUCESP”: Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
- “Legislação Socioambiental”: Significam as disposições legais e regulamentares relacionadas ao meio ambiente, saúde e segurança ocupacional, questões sanitárias,



incluindo, mas não limitado à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor.

- “Lei 4.728”:
Significa a Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada.
- “Lei 7.689”:
Significa a Lei n.º 7.689 de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada.
- “Lei 8.668”:
Significa a Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
- “Lei 8.981”:
Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
- “Lei 9.249”:
Significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada.
- “Lei 9.532”:
Significa a Lei n.º 9.532 de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
- “Lei 10.931”:
Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
- “Lei 11.033”:
Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
- “Lei 14.183”:
Significa a Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme alterada.
- “Lei da Liberdade Econômica”:
Significa a Lei nº 13.874/19, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
- “Lei das Sociedades por Ações”:
Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.



“LGPD”:

“Normas Anticorrupção”:

Significa a Lei nº 13.709/2018, também conhecida como Lei Geral de Proteção de Dados, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada. Significa toda e qualquer lei que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública, inclusive Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, US. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora, relacionados a esta matéria.

“Meios de Divulgação”:

Significa, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, que devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** do Coordenador da Oferta; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador da Oferta, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160.

“Obrigações Garantidas”:

Conforme definido na Cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.



“Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”:

Conforme definido na Cláusula 6.6 deste Termo de Securitização.

“Oferta de Resgate Antecipado”:

Conforme definido na Cláusula 6.6.1 deste Termo de Securitização.

“Oferta”:

Significa a distribuição pública dos CRI para Investidores Profissionais, que será realizada nos termos da Resolução CVM 160.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”:

Conforme definido na Cláusula 4.5 deste Termo de Securitização.

“Parte” e “Partes”:

Conforme definido no preâmbulo.

“Patrimônio Separado”:

Significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pela CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados.

“Período de Capitalização”:

Conforme definido na Cláusula 5.2.1., item (v) deste Termo de Securitização.

“Período de Verificação”:

Significa cada intervalo de tempo que se inicia: (i) no caso do primeiro período de verificação, a partir da primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina no último Dia Útil do 1º (primeiro) mês subsequente à referida data (exclusive); e (ii) no caso dos demais períodos de verificação, a cada trimestre, correspondente ao período entre o 1º (primeiro) Dia Útil do mês imediatamente subsequente ao primeiro Período de Verificação e último Dia Útil do 3º (terceiro) mês subsequente. A primeira Data Base será no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês imediatamente subsequente ao primeiro Período de Verificação. Cada Período de Verificação sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.

“Pessoa”:

Significa qualquer pessoa natural ou pessoa jurídica (de direito público ou privado).



“ <u>PIS</u> ”:	Significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
“ <u>Plano de Distribuição</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 6.6.4., item (iii) deste Termo de Securitização.
“ <u>Prazo Máximo de Colocação</u> ”:	Significa o prazo máximo para colocação dos CRI, de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados por (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a respectiva data de integralização, nos termos deste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, desde que aprovado pela Devedora, a ser definido a exclusivo critério do Coordenador da Oferta, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada Data de Integralização e conseqüentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização.
“ <u>Prêmio de Amortização</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 6.4.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Prêmio de Resgate das Debêntures</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.



“ <u>Público-Alvo</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 8.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>RCA da Alea</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.
“ <u>RCA da Devedora</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 2.5 deste Termo de Securitização.
“ <u>RD da Fiadora</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 2.6 deste Termo de Securitização.
“ <u>RD da Tenda RS SPE</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização.
“ <u>Reestruturação</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 15.2., item (iii)(x)(e) deste Termo de Securitização .
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	Significa, nos termos da Lei 14.430, o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pela CCI, sobre a Cessão Fiduciária, sobre as Contas Vinculadas e sobre a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
“ <u>Relatório de Verificação</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 3.12 deste Termo de Securitização.
“ <u>Remuneração das Debêntures</u> ”:	A partir da primeira Data de Integralização, as Debêntures farão jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures, calculado conforme previsto na Cláusula 7.12 da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>Remuneração</u> ”:	A partir da primeira Data de Integralização, os CRI farão jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, e pagos ao final de



	cada Período de Capitalização, calculado conforme previsto na Cláusula 5.2. deste Termo de Securitização.
“ <u>Rendimentos dos Investimentos Permitidos</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 16.1., item (ii) deste Termo de Securitização.
“ <u>Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo Total</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI</u> ”:	Conforme definido na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 80</u> ”:	Significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 81</u> ”:	Significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”:	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.



- “Resolução CVM 194”:
Significa a Resolução da CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, conforme em vigor.
- “Resolução CMN 4.373”:
Significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
- “Resolução CMN 5.118”:
Significa a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
- “Taxa DI”:
Significam as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>).
- “Taxa Substitutiva DI”:
Conforme definido na Cláusula 5.2.2 deste Termo de Securitização.
- “Tenda RS SPE”:
TENDA RS SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 46.538.714/0001-59.
- “Termo de Securitização” ou “Termo”:
Significa o presente “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) Emissão, de Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A.*”.
- “Titulares de CRI”:
Os titulares de CRI, a qualquer tempo.
- “Valor da Oferta de Resgate Antecipado”:
Conforme definido na Cláusula 6.6.3 deste Termo de Securitização.
- “Valor Inicial do Fundo de Despesas”:
R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais).



“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	R\$ 57.500,00 (cinquenta e sete mil e quinhentos reais).
“ <u>Valor Nominal Unitário das Debêntures</u> ”:	O valor nominal unitário das Debêntures, de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.
“ <u>Valor Nominal Unitário dos CRI</u> ”:	O valor nominal unitário dos CRI, de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais).

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS E DAS AUTORIZAÇÕES

2.1. Vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI de sua 65ª (sexagésima quinta) emissão, de Classe Única, em Série Única, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização. Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI e vinculados ao presente Termo de Securitização estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização.

2.2. Segregação dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários são segregados do patrimônio geral da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 9.1. abaixo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

2.3. Manutenção no Patrimônio Separado. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI afetados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 9.1. abaixo.

2.4. Autorização da Emissora. A Emissão e a Oferta dos CRI foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos diretores da Emissora, reunidos em reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 29 de abril de 2025, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e/ou do agronegócio e/ou certificados de recebíveis, ou qualquer outro título de crédito e valor mobiliário, lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exclusivamente, créditos



imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as duas atividades, mediante a constituição do patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei 11.076/04, da Lei nº 14.430/22 e outro dispositivos legais aplicáveis; cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos decorrentes dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que lastreiam o valor mobiliário; até a data de 30 de abril de 2025 ou até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global previamente aprovado de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) apurados na data de emissão de cada valor mobiliário; (ii) a contratação de Coordenador da Oferta e demais prestadores de serviços necessários à consecução de Emissão e de Oferta, de qualquer espécie, dos valores mobiliários abrangidos no item (i) acima; (iii) a assinatura de todos os documentos necessários à consecução de Emissão e de Oferta, de qualquer espécie, dos valores mobiliários abrangidos no item (i) acima, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 163.399/25-6 em 08 de maio de 2025 e publicada no Jornal O Dia em 15 de maio de 2025.

2.5. Autorização da Devedora. A emissão das Debêntures pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 15 de maio de 2025 (“RCA da Devedora”), cuja ata será: **(a)** arquivada na JUCESP; e **(b)** disponibilizada por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua realização.

2.5.1. A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter o setor imobiliário como principal atividade da Devedora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

2.6. Autorização da Fiadora. A outorga e constituição da Fiança e da Cessão Fiduciária, bem como a assunção das obrigações a serem previstas no Contrato de Cessão Fiduciária pela TNI, foram aprovadas de acordo com as deliberações tomadas na Reunião da Diretoria da TNI realizada em 15 de maio de 2025 (“RD da Fiadora”).

2.7. Autorização da Alea. A outorga da Cessão Fiduciária e a assunção das obrigações a serem previstas no Contrato de Cessão Fiduciária pela Alea, foram aprovadas de acordo com as



deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Alea realizada em 15 de maio de 2025 (“RCA da Alea”)

2.8. Autorização da Tenda RS SPE. A outorga da Cessão Fiduciária e a assunção das obrigações a serem previstas no Contrato de Cessão Fiduciária pela Tenda RS SPE foram aprovadas de acordo com as deliberações tomadas na Reunião da Diretoria da Tenda RS SPE realizada em 15 de maio de 2025 (“RD da Tenda RS SPE”, em conjunto com a RCA da Devedora, a RD da Fiadora e a RCA da Alea, as “Aprovações Societárias”).

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Características dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor total de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais).

3.2. A CCI representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários foi emitida sob a forma escritural. A Escritura de Emissão de CCI se encontra custodiada na Instituição Custodiante, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.3. Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, foram adquiridos pela Emissora em razão da subscrição das Debêntures.

3.4. Forma de Aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários foram adquiridos pela Emissora mediante a subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo anexo à Escritura de Emissão de Debêntures.

3.5. Condições Precedentes. A Emissora estabelece que, cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o pagamento do valor da integralização das Debêntures será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até as 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00 (dezesseis) horas (exclusive). As limitações de horário previstas acima para o pagamento do Preço de Integralização não serão aplicáveis se o pagamento for realizado via PIX.

3.6. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos pela Emissora com subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do preço de integralização das Debêntures, para o pagamento das Despesas *Flat* e para constituição do Fundo de Despesas,



conforme previsto neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures (“Destinação de Recursos”).

3.7. Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove, por si ou por meio de suas sociedades controladas, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora e/ou por suas sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Devedora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Anexo III** ao presente Termo de Securitização (“Empreendimentos Imobiliários”).

3.8. Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as controladas da Devedora por meio de: **(i)** aumento de capital das controladas da Devedora; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das controladas da Devedora; **(iii)** mútuos para as controladas da Devedora; **(iv)** emissão de debêntures pelas controladas da Devedora; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

3.9. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou às suas controladas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.10. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento original dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que estes cumpram os requisitos indicados na Cláusula 3.9. acima, para que sejam também objeto de destinação dos recursos das Debêntures, além daqueles inicialmente previstos no **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 14. abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores que representem 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.



3.11. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.10. acima, **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia especial ocorrer no menor prazo possível, observado os prazos legais e regulamentares aplicáveis; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 3.10. acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores ou da data em que tal assembleia especial deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que **(i)** a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação dos recursos em questão; e **(ii)** referido aditamento deverá também alterar a Tabela II – Cronograma Indicativo do **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, a fim de redistribuir a porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário haja vista a inclusão de novo(s) empreendimento(s).

3.12. Para fins de comprovação da destinação dos recursos das Debêntures, será necessária a comprovação, pela Devedora, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 3.6. acima, devendo a Devedora encaminhar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório semestral de destinação dos recursos, conforme formato previsto no **Anexo X** ao presente Termo de Securitização (“Relatório de Verificação”), devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, incluindo **(i)** em caso de aquisição, cópia dos extratos ou comprovantes de pagamentos das parcelas futuras do preço de aquisição (do preço da outorga), cópia das matrículas dos imóveis comprovando as respectivas aquisições; e **(ii)** em caso de construção/reforma: cópia das respectivas notas fiscais mencionadas no Relatório de Verificação (“Documentos Comprobatórios”). O Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, deverá ser encaminhado pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir de: **(a)** 1º de julho de 2025; e **(b)** de cada semestre subsequente, na mesma data ou no Dia Útil subsequente, caso não seja Dia Útil.

3.13. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros), nos termos da Cláusula 3.12. acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da destinação dos recursos das Debêntures, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), para fins de atendimento a exigências de



órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais Documentos Comprobatórios previstos na Cláusula 3.12. acima e nesta Cláusula 3.13., o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.14. Os recursos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista nesta Cláusula até a data de vencimento original dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I da Escritura de Emissão (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos das Debêntures até a Data de Vencimento dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão ou este Termo de Securitização, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos das Debêntures até a Data de Vencimento dos CRI.

3.15. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo constante do **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

3.16. Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos na Cláusula 3.12. acima para comprovação e verificação da destinação dos recursos das Debêntures, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.17. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação dos recursos das Debêntures e seu status, nos termos desta Cláusula.



3.18. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer Documentos Comprobatórios que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Cláusula 3.12.

3.19. A Securitizadora 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 dos recursos das Debêntures aqui estabelecida, não cabendo sigilo com relação a Autoridades, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por força de quaisquer regulamentos, leis ou normativos.

3.20. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos líquidos oriundos da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos desta Cláusula. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá emendar os seus melhores esforços para obter junto à Devedora o Relatório de Verificação e a documentação necessária, a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da análise do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas na Escritura, neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

3.21. Adicionalmente, nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora confirmou a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Imobiliários todo o montante dos recursos líquidos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a previsão da necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Direitos Creditórios Imobiliários, possuem as seguintes características:

1. <u>Emissão:</u> 65 ^a (sexagésima quinta).
2. <u>Classe:</u> Os CRI serão emitidos em classe única.
3. <u>Valor Nominal Unitário dos CRI:</u> R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
4. <u>Valor Total da Emissão:</u> O Valor Total da Emissão será de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais).



<p>5. <u>Séries</u>: A Emissão será realizada em série única.</p>
<p>6. <u>Quantidade de CRI</u>: Serão emitidos 180.000 (cento e oitenta mil) CRI.</p>
<p>7. <u>Distribuição Parcial</u>: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.</p>
<p>8. <u>Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade</u>: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular de CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3.</p>
<p>9. <u>Prazo da Emissão e Data de Vencimento</u>: Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, o prazo de vencimento dos CRI serão de 1.469 (mil, quatrocentos e sessenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 22 de maio de 2029.</p>
<p>10. <u>Duration</u>: Aproximadamente 745 (setecentos e quarenta e cinco) Dias Úteis, data-base 15 de maio de 2025.</p>
<p>11. <u>Atualização Monetária</u>: Os CRI não serão objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.</p>
<p>12. <u>Remuneração dos CRI</u>: A partir da primeira Data de Integralização, os CRI farão jus a Remuneração dos CRI, conforme disposto na Cláusula 5.25.2 deste Termo de Securitização.</p>
<p>13. <u>Periodicidade de Pagamento de Amortização</u>: Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado semestralmente, sendo a primeira amortização em 24 de maio de 2027, conforme cronograma e nas proporções indicadas na tabela do Anexo II deste Termo de Securitização.</p>
<p>14. <u>Carência</u>: Há carência de 24 (vinte e quatro) meses para amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das CRI, conforme o caso, com primeiro pagamento previsto para 24 de maio de 2027, conforme disposto na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização.</p>
<p>15. <u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</u>: A Remuneração dos CRI será paga semestralmente, conforme cronograma descrito na tabela do Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento realizado em 24 de novembro de 2025 e o último na Data de Vencimento dos CRI.</p>
<p>16. <u>Subscrição e Integralização dos CRI</u>: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, desde que aprovado pela Devedora, a ser definido a exclusivo critério do Coordenador da Oferta, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada Data de Integralização e</p>

consequentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, observado que não haverá alteração dos custos totais (custo *all-in*) da Devedora estabelecidos no Contrato de Distribuição.

17. Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário: O Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário dos CRI será realizado nos termos da Cláusula 6.1. abaixo.

18. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será realizado nos termos da Cláusula 6.3. abaixo.

19. Resgate Antecipado por Vencimento Antecipado das Debêntures: O Resgate Antecipado por Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme abaixo definido) será realizado nos termos e condições descritos na Cláusula 7 abaixo.

20. Amortização Extraordinária dos CRI em decorrência de Amortização Extraordinária das Debêntures: A Amortização Extraordinária dos CRI em decorrência de Amortização Extraordinária das Debêntures será realizada nos termos da Cláusula 6.5. abaixo.

21. Oferta de Resgate Antecipado: A Oferta de Resgate Antecipado será realizada nos termos da Cláusula 6.6. abaixo.

22. Possibilidade de Aquisição Facultativa dos CRI: Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Devedora.

23. Regime de Colocação: Observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, registrada perante a CVM sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, VIII, alínea “a”, e do artigo 27, da Resolução CVM 160, sujeita ao rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão.

24. Locais e Método de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

<p>25. <u>Prorrogação dos Prazos.</u> Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil, com exceção da Data de Vencimento.</p>
<p>26. <u>Regime Fiduciário:</u> Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado. Nesse sentido, os Direitos Creditórios Imobiliários: (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, em nenhuma hipótese; (b) permanecerão segregados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado e de obrigações fiscais correlatas nos termos deste Termo de Securitização; (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.</p>
<p>27. <u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u> B3.</p>
<p>28. <u>Data de Emissão dos CRI:</u> 15 de maio de 2025.</p>
<p>29. <u>Encargos Moratórios:</u> Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impuntualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, “<u>Encargos Moratórios</u>”).</p>
<p>30. <u>Pagamentos:</u> Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.</p>
<p>31. <u>Repactuação Programada:</u> Não haverá repactuação programada dos CRI.</p>
<p>32. <u>Local de Emissão:</u> Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.</p>
<p>33. <u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u> Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.</p>
<p>4.2. <u>Classificação de risco:</u> Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir <i>rating</i> às Debêntures e/ou aos CRI.</p>



<p>34. Classificação ANBIMA dos CRI: (a) Categoria: Residencial; (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora; (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas; e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.</p>
<p>35. Garantias das Debêntures:</p> <p>(i) Cessão Fiduciária: Para garantir o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) a Devedora, a Fiadora, a Tenda RS SPE e a Alea, de forma irrevogável e irretroatável, cedem e transferem fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta à Debenturista, e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários, para os fins e efeitos dos artigos 1.361 do Código Civil, do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e demais regulamentações aplicáveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames de qualquer natureza os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme abaixo definido), a ser formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;</p> <p>(ii) Fiança: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), a Fiadora presta garantia fidejussória, na modalidade de fiança, em favor da Debenturista, obrigando-se por si, ou por seus sucessores a qualquer título, como fiadora e principal pagadora, solidariamente responsável com a Devedora, em conformidade com o artigo 818 do Código Civil, nos termos da Cláusula 16.3. abaixo.</p>
<p>36. Subordinação: Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI.</p>
<p>37. Código ISIN: Aos CRI foi atribuído o seguinte Códigos ISIN: “BRTSSACRI404”.</p>
<p>38. Imóveis vinculados aos Direitos Creditórios Imobiliários: Os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo III ao presente Termo de Securitização.</p>
<p>39. Vantagens e Restrições dos CRI: Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. Inclusive, a cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial de Investidores.</p>

4.3. Depósito dos CRI. Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.4. Depósito dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pela CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, aberta exclusivamente para a Emissão, que conta com a instituição de Regime



Fiduciário, de modo que a Emissora não utilizará a faculdade prevista no § 1º do artigo 37 da Resolução CVM 60.

4.5. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”):

- (i) despesas do Patrimônio Separado, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente e a Devedora não realize a recomposição do Fundo de Despesas e não arque com tais custos, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, caso a Devedora não realize tal recomposição.
- (iii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- (iv) pagamento da Remuneração dos CRI vencidas e não pagas;
- (v) pagamento da Remuneração dos CRI do respectivo período; e
- (vi) amortização dos CRI, conforme tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

4.6. Banco Liquidante. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, observada a Cláusula 15 deste Termo de Securitização, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora em decorrência da emissão dos CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 15 abaixo. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados pelos CRI, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

4.6.1. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, nas hipóteses previstas na Cláusula 11 abaixo.

4.7. Escriturador. O Escriturador é responsável pela escrituração dos CRI, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 15 abaixo.

4.7.1. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, nas hipóteses previstas na Cláusula 11 abaixo.



4.8. Custodiante. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 15 abaixo.

4.8.1. A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, nas hipóteses previstas na Cláusula 11 abaixo.

4.9. Classificação de Risco dos CRI. Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* aos CRI.

4.10. Auditor Independente do Patrimônio Separado. O Auditor Independente do Patrimônio Separado será responsável pela auditoria da Emissora e do Patrimônio Separado, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 15 abaixo.

4.10.1. O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, nas hipóteses previstas na Cláusula 11 abaixo.

4.11. Formador de Mercado. Nos termos do inciso II do artigo 4º das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, vigente a partir de 24 de março de 2025, o Coordenador da Oferta recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

5. CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não contará com atualização monetária.



5.2. Remuneração dos CRI. A partir da primeira Data de Integralização, os CRI farão jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (“Remuneração”).

5.2.1. A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNE \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

onde:

J: valor da Remuneração das Debêntures, devido no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNE: valor nominal unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI, ou na última data de pagamento dos CRI ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

FatorJuros: fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

onde:

FatorDI: Produtório das Taxas DI, da data de início de cada período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

n = número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até; e



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

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

onde:

DI_k : Taxa DI, de ordem “k” divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

FatorSpread: sobretaxa de juros fixos, calculado com arredondamento de 9 (nove) casas decimais, calculado da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left[\left(1 + \frac{Taxa}{100} \right)^{\frac{Dup}{252}} \right]$$

Onde:

Taxa: 2,1000 (dois inteiros e mil décimos de milésimo); e

Dup = Número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo “dup” um número inteiro.

Observações:

- (i) efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k \times p/100)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (ii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (iv) para efeito de cálculo da TDI_k , será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI no dia 14 (quatorze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 10 (dez), considerando que todos os dias entre 10 (dez) e 14 (quatorze) são Dias Úteis; e
- (v) Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se “Período de Capitalização”, o período que se inicia: **(i)** a partir da primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data



de Pagamento da Remuneração (exclusive); ou **(ii)** na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI ou a data do resgate dos CRI, conforme o caso.

5.2.2. Indisponibilidade da Taxa DI. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração dos CRI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI aplicável disponível até aquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras por parte da Emissora, da Devedora e/ou dos Titulares de CRI, quando da divulgação da nova Taxa DI. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI das Debêntures ou dos CRI, conforme o caso, por disposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar em até 5 (cinco) Dias Úteis após o fim do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI por disposição legal ou determinação judicial, Assembleia Especial de Investidores de CRI para que se delibere, em comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado (na forma e nos prazos estabelecidos neste Termo de Securitização) (“Taxa Substitutiva DI”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do Fator DI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração até a data de deliberação da Taxa Substitutiva DI.

5.2.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou caso a Assembleia Especial de Investidores de CRI mencionada acima não seja instalada em primeira e em segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva DI, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima, da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da última data de pagamento da Remuneração dos CRI sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

5.2.3.1. Os CRI resgatados antecipadamente nos termos da Cláusula 5.3.2. acima serão canceladas pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.



5.2.3.2. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI de que trata a Cláusula 5.3.2. acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, as referidas assembleias especiais não serão mais realizadas, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI.

5.3. Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga em cada Data de Pagamento dos CRI indicada nos fluxos de pagamentos constantes do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

5.4. Amortização do Valor Nominal Unitário. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, amortizado semestralmente, sendo a primeira amortização em 24 de maio de 2027, conforme tabela descrita no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização.

5.5. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 nas datas de pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Escriturador. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.

5.5.1. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora nos termos da Cláusula 17 abaixo, 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.

5.5.2. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil, com exceção da Data de Vencimento.

5.5.2.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento pela Emissora de todos os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pela CCI e



o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, desde que os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pela CCI sejam recebidos pela Emissora até às 10 (dez) horas do Dia Útil imediatamente anterior.

5.5.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, aplicar-se-ão os Encargos Moratórios previstos na Cláusula 4.1., item (29) deste Termo de Securitização à Parte que acarretou o descumprimento dos prazos.

6. CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO POR EVENTO TRIBUTÁRIO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TOTAL DOS CRI, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

6.1. Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário. A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo definido), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures e o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora, mediante envio de comunicação direta à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate (“Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário”).

6.1.1. No caso de Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada um dos CRI será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido: **(i)** da respectiva 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 resgate (exclusive); **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização e dos documentos relacionados aos CRI.

6.1.2. Para fins deste Termo de Securitização, “Evento de Retenção de Tributos” significa: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI e/ou as Debêntures; ou **(ii)** a criação de novos tributos incidentes sobre os CRI e/ou as Debêntures; ou **(iii)** mudanças desfavoráveis na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais incidentes sobre os CRI e/ou as Debêntures; ou **(iv)** a interpretação desfavorável de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures e/ou aos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Devedora, a Emissora, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores.



6.1.3. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização do Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.1.4. Os CRI resgatados nos termos acima serão cancelados pela Emissora.

6.2. Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a partir de 15 de maio de 2027 (inclusive) (“Resgate Antecipado Facultativo Total”).

6.2.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido **(a)** da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a data de pagamento das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e **(b)** de prêmio equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento das Debêntures, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.2.2. abaixo (“Prêmio de Resgate das Debêntures”), se realizado entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 42º (quadragésimo segundo) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures coincida com uma data de amortização das Debêntures e/ou com uma data de pagamento das Debêntures, o prêmio previsto no item (b) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

6.2.2. O Prêmio de Resgate das Debêntures será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = (\text{Prêmio de Resgate}) * (\text{Duration Remanescente}) * Pu_{\text{Debênture}}$$

Sendo que:

Prêmio de Resgate Debêntures = 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento).

Duration Remanescente = *Duration* remanescente, em anos, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e



PUDebênture = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total (observado que, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário ou de pagamento da Remuneração, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração devidas até tal data, de forma que o PUDebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento).

6.2.3. Caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra a partir do 43º (quadragésimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento, não haverá incidência de Prêmio de Resgate.

6.2.4. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorrerá mediante envio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total”), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

6.2.5. A Emissora utilizará os valores recebidos nos termos da Cláusula 6.2.2. acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme abaixo definido) vinculados ao presente Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3. Neste caso, a Emissora deverá comunicar aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, a ocorrência do evento que ensejará o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo resgate.

6.2.6. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento que será calculado conforme prevista nas Cláusulas 6.2.1. e 6.2.2. acima, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; **(iii)** o local de sua realização; **(iv)** procedimento de resgate; **(v)** a incidência de Prêmio de Resgate; e **(vi)** qualquer outra informação relevante à Emissora.

6.2.7. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos previstos nesta Cláusula, deverão ser canceladas pela Devedora.

6.3. Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI. Diante da efetiva instauração do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.2. acima, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI (“Resgate Antecipado Obrigatório”).



Total dos CRI”), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que não haverá o resgate parcial dos CRI.

6.3.1. Os valores recebidos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures serão integralmente utilizados pela Emissora para o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

6.3.2. O pagamento dos CRI resgatados antecipadamente por meio do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI deverá ser obrigatoriamente 1 (um) Dia Útil do efetivo pagamento pela Devedora do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme o caso, sendo que a B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

6.3.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos previstos nesta Cláusula, deverão ser cancelados pela Emissora.

6.4. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures, sendo que a amortização extraordinária das Debêntures poderá ser realizada a partir de 15 de maio de 2027 (inclusive) (“Amortização Extraordinária das Debêntures”).

6.4.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem amortizadas, acrescido **(a)** da Remuneração das a serem amortizadas, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures; e **(b)** de prêmio equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures e a Data de Vencimento das Debêntures, calculado nos termos da Cláusula 6.4.2. abaixo (“Prêmio de Amortização”), se realizado entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 42º (quadragésimo segundo) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária das Debêntures coincida com uma data de amortização das Debêntures e/ou com uma data de pagamento das Debêntures, o prêmio previsto no item (b) desta Cláusula deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures objeto da Amortização das Debêntures após o referido pagamento.

6.4.2. O Prêmio de Amortização das Debêntures será calculado de acordo com a seguinte fórmula:



$$\text{PUprêmio} = (\text{Prêmio de Resgate}) * (\text{Duration Remanescente}) * \text{PuDebênture}$$

Sendo que:

Prêmio de Amortização das Debêntures = 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento).

Duration Remanescente = *Duration* remanescente, em anos, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

PUDebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures (observado que, caso a Amortização Extraordinária das Debêntures aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou de pagamento da Remuneração das Debêntures, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração das Debêntures devidas até tal data, de forma que o PUDebênture será equivalente à parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária das Debêntures após o referido pagamento).

6.4.3. Caso a Amortização Extraordinária das Debêntures ocorra a partir do 43º (quadragésimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento, não haverá incidência de Prêmio de Resgate.

6.4.4. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Emissora, ou publicação de anúncio na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures (“Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data da Amortização Extraordinária das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil e data de pagamento; **(b)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculada conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; **(c)** o local da sua realização; **(d)** procedimento de Amortização Extraordinária das Debêntures; e **(e)** qualquer outra informação relevante à Emissora.



6.4.5. A realização da Amortização Extraordinária da Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso.

6.5. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. Diante da efetiva realização da Amortização Extraordinária das Debêntures pela Devedora, nos termos da Cláusula 6.4. acima, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores.

6.5.1. Mediante o recebimento pela Emissora da Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures enviado pela Devedora, a Emissora deverá realizar a comunicação da ocorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI por meio da publicação de anúncio na forma descrita na Cláusula 17 abaixo ou comunicação individual aos Titulares dos CRI, e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, à exclusivo critério da Emissora, sempre com cópia para o Agente Fiduciário e para a B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva Amortização Extraordinária Obrigatória (“Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o valor a ser pago aos Titulares de CRI por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável, ao Prêmio de Amortização das Debêntures; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória.

6.5.2. A data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser obrigatoriamente 1 (um) Dia Útil do efetivo pagamento pela Devedora do valor da Amortização Extraordinária das Debêntures.

6.5.3. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todos os Titulares de CRI objeto da Amortização Extraordinária Obrigatória, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo Valor Nominal Unitário dos CRI.

6.6. Oferta de Resgate Antecipado. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Debêntures, direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário (“Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”), observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão (“Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”).



6.6.1. Caso a Devedora apresente uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, apresentar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, de forma conjunta, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares (“Oferta de Resgate Antecipado”).

6.6.2. As Debêntures não estão sujeitas à oferta de resgate antecipado parcial pela Devedora e, conseqüentemente, os CRI também não estarão sujeitos à oferta de resgate antecipado parcial.

6.6.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido: **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI; e **(iv)** de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo (“Valor da Oferta de Resgate Antecipado”).

6.6.4. A Oferta de Resgate Antecipado será realizada mediante divulgação no *website* da Securitizadora (<https://www.grupotravessia.com/>), bem como deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, nos termos da Cláusula 6.6.5. abaixo, do edital de oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, cujo prazo não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação, observado que a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures propostos pela Devedora, incluindo:

- (i) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures e conseqüentemente dos CRI, que não poderá exceder 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser Dia Útil;
- (ii) o Valor da Oferta de Resgate Antecipado;



- (iii) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme modelo constante de **Anexo IV** a este Termo de Securitização, que deverá ser equivalente a 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de envio ou publicação, conforme o caso, do edital da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (“Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI” e “Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado”, respectivamente); e
- (iv) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.6.5. A partir da publicação do edital da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a qual estará condicionada ao aceite da totalidade dos Titulares de CRI.

6.6.6. Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.6.7. Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Securitizadora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares de CRI, de forma unilateral no ambiente B3.

6.6.8. Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

6.6.9. A Securitizadora deverá: **(i)** na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora se haverá o resgate antecipado; e **(ii)** com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

6.6.10. O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

6.6.11. A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.6.12. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data prevista no Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.



7. CLÁUSULA SÉTIMA – RESGATE ANTECIPADO DOS CRI PELO VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures: Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 11 deste Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de vencimento antecipado das Debêntures, e, conseqüentemente, de resgate antecipado dos CRI, todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas nas Cláusulas 7.1.1. e 7.1.2. abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado” e “Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures”).

7.1.1. Vencimento Antecipado Automático: Observado o disposto nesta Cláusula 7, qualquer dos seguintes itens serão consideradas hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures:

- (i) descumprimento, pela Devedora ou pela Fiadora de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures e/ou ao Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o caso, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do seu vencimento;
- (ii) (a) decretação de falência, insolvência ou qualquer outra modalidade com efeito prático similar prevista em lei específica da Devedora, da Fiadora e/ou suas respectivas controladas; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora, pela Fiadora e/ou suas respectivas controladas; (c) pedido de falência da Devedora, da Fiadora e/ou suas respectivas controladas formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial, recuperação extrajudicial e/ou qualquer outra modalidade de concurso de credores prevista em legislação específica, pela Devedora, pela Fiadora e/ou suas respectivas controladas, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido; (e) ingresso, pela Devedora, pela Fiadora e/ou suas respectivas controladas, em juízo, com pedido antecipatório e/ou preparatório ao requerimento de recuperação judicial e/ou extrajudicial, independentemente de qualquer deferimento; ou (f) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da Fiadora e/ou suas respectivas controladas, exceto nas hipóteses de Reorganizações Societárias Permitidas (conforme abaixo definido);
- (iii) caso a Devedora, a Fiadora e/ou suas respectivas controladas, (a) propuserem plano de recuperação judicial ou extrajudicial ou qualquer outra modalidade de concurso de credores prevista em lei específica, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (b) ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;



- (iv) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para este fim;
- (v) transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade), nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures ou na Resolução CVM 60;
- (vii) se a Escritura de Emissão de Debêntures ou o Contrato de Cessão Fiduciária ou qualquer uma de suas disposições, forem declaradas, no todo ou em parte, inválidas, ineficazes, nulas ou inexequíveis, por decisão judicial e/ou administrativa; e
- (viii) caso a Devedora, a Fiadora e/ou qualquer de suas respectivas controladas e/ou sua Controladora (se houver) pratique quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem questionar, anular, cancelar ou invalidar a Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer documento da operação, bem como quaisquer das obrigações estabelecidas nos referidos documentos. Para fins da Escritura de Emissão de Debêntures, o termo "Controladora" significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer controladora (conforme definição de Controle), direta ou indireta, de tal pessoa.

7.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático: Observado o disposto nesta Cláusula 7, qualquer dos seguintes itens será considerada uma hipótese de vencimento antecipado não automático das Debêntures:

- (i) descumprimento, pela Devedora ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o caso, não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;
- (ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial ou arbitral de natureza condenatória, contra a Devedora ou a Fiadora, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Devedora ou pela Fiadora ou pelas suas



respectivas Controladas Relevantes, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;

- (iii) se a Devedora ou a Fiadora **(a)** sofrer arresto, sequestro, penhora ou outras medidas com efeito prático similar, da totalidade ou de parte substancial dos seus ativos e/ou **(b)** abandono total ou parcial e/ou paralisação na execução das atividades desenvolvidas pela Devedora ou de qualquer ativo que seja essencial à implementação ou operação de suas atividades;
- (iv) protesto de títulos contra a Devedora, a Fiadora e/ou quaisquer de suas respectivas Controladas Relevantes, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), salvo se for comprovado à Debenturista que o protesto: **(i)** forem validamente cancelados ou contestados em juízo no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do respectivo protesto; **(ii)** tenham sido efetuados por erro ou má-fê de terceiro, desde que validamente comprovado pela Devedora ou pela Fiadora, conforme o caso no prazo supra mencionado; ou **(iii)** forem prestadas e aceitas garantias suficientes em juízo no prazo legal, sendo certo que nos casos descritos nos itens (i) ou (ii) acima o protesto deverá ter sido suspenso, sustado ou cancelado;
- (v) resgate, recompra, bonificação ou amortização de ações, distribuição pela Devedora ou pela Fiadora de dividendos, pagamento de juros sobre capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso (a) a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures; ou (b) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Inadimplemento, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão;
- (vi) não obtenção ou renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão das autorizações, dispensas, concessões, subvenções, alvarás ou licenças e/ou protocolos de requerimento, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, pela Fiadora e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas, cuja ausência cause um Efeito Adverso Relevante, exceto por aquelas que estejam **(a)** em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação em vigor; ou **(b)** em discussão na esfera judicial e/ou administrativa, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva não obtenção ou renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão.;



- (vii) alteração do objeto social da Devedora, de forma a modificar suas atividades principais ou seu setor principal de atuação;
- (viii) cisão, fusão, incorporação (no qual a Devedora ou a Fiadora seja a sociedade incorporada), incorporação de ações da Devedora ou da Fiadora ou qualquer outra forma de reorganização societária que envolva a Devedora ou a Fiadora e resulte na alteração do Controle societário final da Devedora ou da Fiadora.;
- (ix) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora;
- (x) descumprimento, pela Devedora ou pela Fiadora, de qualquer obrigação decorrente (a) da Legislação Socioambiental, exceto por aquelas: (1) cujo descumprimento esteja sendo questionado de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa em razão da obtenção de efeitos suspensivos no prazo legal; ou (2) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante; e/ou (b) da Legislação de Proteção Social, exceto se relacionado a processos já em curso no momento de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no formulário de referência da Devedora, elaborado e atualizado nos termos da Resolução CVM 80, publicado em 8 de maio de 2025 no site da CVM (“Formulário de Referência”); e/ou (c) das Normas Anticorrupção prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
- (xi) revelarem-se incompletas, imprecisas ou insuficientes, na data em que prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xii) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais documentos da Oferta;
- (xiii) se a Escritura de Emissão de Debêntures for decretada judicialmente, totalmente ou parcialmente, inválida, ineficaz, nula ou inexecutável, por meio de decisão judicial;
- (xiv) não pagamento pela Devedora das despesas da Emissão, descritas na Cláusula 14 da Escritura de Emissão de Debêntures, nos respectivos prazos estipulados para pagamento;
- (xv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora, a Fiadora e/ou qualquer de suas respectivas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no



mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;

- (xvi) redução de capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de: **(a)** Reorganizações Permitidas; **(b)** se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados; ou **(c)** se tal redução corresponder percentual inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, apurado conforme a última Demonstração Financeira Consolidada Revisada da Devedora em relação à data da redução de capital e desde que a Devedora esteja adimplente com todas as suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xvii) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Início da Rentabilidade, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas);
- (xviii) descumprimento do Índice de Cobertura Total e/ou do Índice de Inadimplência Permitida, após os prazos para reforço e recomposição da Cessão Fiduciária, conforme os termos e condições a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária;
- (xix) descumprimento por 3 (três) medições trimestrais consecutivas do Índice de Cobertura NPL;
- (xx) se não for mantido o Índice de Alavancagem Financeira Corporativa inferior ou igual a 15% (quinze por cento) em 2 (duas) medições trimestrais consecutivas;
- (xxi) se a Devedora ou seus respectivos administradores (atuando em nome da Devedora) forem condenados, por qualquer decisão (a) judicial ou (b) administrativa, que não tenha sido recorrida ou para a qual não tenha sido obtido um efeito suspensivo no devido prazo legal, em razão da prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil e/ou trabalho escravo;
- (xxii) caso a Devedora realizar qualquer ato que gere uma prioridade de recebimento de outras Dívidas Financeiras (conforme abaixo definidas), em detrimento das obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, alterando, assim, a classificação dos créditos previstos na regulamentação aplicável; e



(xxiii) se a Devedora for objeto de restrições nos sistemas de informações financeiras, ou ainda, se for proposta ou iniciada contra a Devedora ou seus administradores e membros de conselho de administração, qualquer procedimento investigativo, administrativo judicial ou extrajudicial, ou qualquer natureza que possa, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, comprometer o seu crédito decorrente da Escritura de Emissão de Debêntures.

7.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 7.1.1. acima, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, sendo que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 7.1.2. acima, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

7.2.1. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere esta Cláusula deverá ser convocada com antecedência de: **(i)** 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização, no caso de primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias corridos da data de sua realização, no caso de segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, tudo de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados neste Termo de Securitização.

7.2.2. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere a Cláusula 7.2. acima se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos nesta Cláusula, os CRI que não possuírem o direito de voto.

7.2.3. Após a realização da Assembleia Especial de Investidores de que trata esta Cláusula, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do saldo devedor das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, calculado até a data de seu efetivo pagamento, caso os Titulares de CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que presentes, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, tenham optado por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual será declarado o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, não haverá



Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures. Cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores.

7.3. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 7.2. acima, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

7.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora efetuará o Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures mediante o pagamento aos Titulares de CRI, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos pela Devedora no âmbito das Debêntures, do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a determinada data; e (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso, devendo a B3 ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de pagamento.

7.5. Os CRI resgatados nos termos acima serão cancelados pela Emissora.

7.6. Caso as Debêntures sejam declaradas vencidas antecipadamente, tal fato deverá ser reportado imediatamente à B3.

8. CLÁUSULA OITAVA – PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

8.1. Colocação. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, VIII, alínea “a”, e do artigo 27, da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação para Valor Total da Emissão, observados os termos e condições descritos no Contrato de Distribuição.

8.2. Plano de Distribuição. A Oferta será conduzida pelo Coordenador da Oferta conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 (“Plano de Distribuição”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores a serem acessados pelo Coordenador, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição de CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo.

8.3. Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores Profissionais (“Investidores”).



8.4. Período de Distribuição. A distribuição pública dos CRI junto ao Público Alvo para a efetiva liquidação somente terá início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição), exceto as que expressamente forem renunciadas pelo Coordenador da Oferta, conforme termos e condições previstos no Contrato de Distribuição; **(ii)** concessão do registro da Oferta pela CVM; e **(iii)** divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada até o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

8.4.1. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, desde que aprovado por escrito pela Devedora, a ser definido a exclusivo critério do Coordenador da Oferta, em comum acordo, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada Data de Integralização e conseqüentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

8.4.2. O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

8.4.3. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora.

8.4.4. A transferência, à Devedora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 (dezesesseis) horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 (dezesesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

8.5. Dispensa de Prospecto e Documento de Aceitação da Oferta. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução CVM 160.



8.6. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao subscreverem os CRI, por meio da celebração do Boletim de Subscrição, reconhecem que: (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no Capítulo VII da Resolução CVM 160, quais sejam: os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, com possibilidade de revenda (a) a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (b) a investidores em geral, após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta e desde que atendidos os requisitos do inciso II do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60; (iv) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (v) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização; (vii) as informações recebidas são suficientes para a sua tomada de decisão a respeito da Oferta; e (viii) têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos Documentos da Oferta do formulário de referência, dos fatos relevantes, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora.

8.7. O Investidor Profissional deverá declarar, ainda, entre outros, que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil do seu risco.

8.8. Distribuição Parcial. A Oferta não admitirá a possibilidade de distribuição parcial.

8.9. Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, por meio do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação.

9. CLÁUSULA NONA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Instituição do Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado incluindo a Conta Centralizadora, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização.



9.1.1. O Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, conforme previsto no artigo 26 da Lei 14.430 e será custodiado pela Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, nos termos da declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

9.2. Constituição do Patrimônio Separado. Os Direitos Creditórios Imobiliários, a CCI e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da Lei 14.430, até o pagamento integral dos CRI.

9.3. Isenção de ações ou execuções de outros credores. Na forma da Lei 14.430, os Direitos Creditórios Imobiliários, a CCI e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes 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 aos quais estão vinculados.

9.4. Obrigações do Patrimônio Separado. A CCI, os Direitos Creditórios Imobiliários e a Conta Centralizadora, objeto do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.5. Garantias do Patrimônio Separado. Para garantir o fiel, pontual e integral cumprimento de todas (i) as obrigações relativas ao pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração das Debêntures, dos encargos moratórios das Debêntures e dos demais encargos, relativos às Debêntures, quando devidos, seja na data de pagamento ou em decorrência de vencimento ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos previstos nas Debêntures e no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, bem como as obrigações relativas à Securitizadora, ao Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, à B3 e demais prestadores de serviço envolvidos na Emissão; e (iii) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou os titulares de CRI venham a desembolsar no âmbito da Emissão e/ou em virtude da constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes em razão da cobrança dos valores devidos pela Devedora como consequência da excussão de tais Garantias, a Devedora, a Fiadora, a Tenda



RS SPE e a Alea, outorgam a Cessão Fiduciária, formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto na Cláusula 16.1. abaixo.

9.6. Aplicações Financeiras. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

9.7. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

9.8. Eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários são parte do Patrimônio Separado e deverão beneficiar exclusivamente a Devedora, após a quitação integral dos CRI.

9.9. Destituição e substituição da Securitizadora em caso de insolvência. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização; e
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores, desde que conte com a concordância da Emissora.

9.10. O cancelamento de registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430.

9.11. Na hipótese prevista no inciso (i), da Cláusula 9.9., cabe ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, convocar Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto na Cláusula 11.2. deste Termo de Securitização.

9.12. Nas hipóteses previstas nas Cláusula 11.1. abaixo, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do patrimônio separado e, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre



a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11 abaixo.

9.13. A securitizadora eleita em substituição à Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.14. A substituição da Securitizadora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Sem prejuízo das obrigações dispostas na regulamentação aplicável, a Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições dos Documentos da Operação e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos eventualmente devidos aos Titulares de CRI.

10.2. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com a melhor opção de investimento disponível, a critério da Emissora, exclusivamente nos Investimentos Permitidos sem necessidade de autorização prévia.

10.3. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos eventualmente devidos aos Titulares de CRI.

10.4. A Emissora (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observados que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários serão parte do Patrimônio Separado; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e do disposto neste Termo de Securitização; e (iv) a Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o Encerramento do Exercício Social do Patrimônio Separado.



10.5. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.5.1. A Emissora declara, para fins do disposto nos Artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original ou eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI; (b) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (c) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

10.6. Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, a custódia da Escritura de Emissão de CCI alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados à Emissão, sendo que a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como poderá contratar depositário para os documentos que integram o lastro das emissões, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

10.6.1. Os documentos comprobatórios referidos na Cláusula 10.6. acima são aqueles nos quais a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários e da correspondente operação que os lastreiam, nos termos do § 3º, do artigo 34, da Resolução CVM 60.



10.7. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado.

10.7.1. Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos à Devedora, respeitada a ordem de aplicação de recursos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, observado o disposto no item “ii” da Cláusula 10.4. acima.

11. CLÁUSULA ONZE – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento e caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado; ou
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitado em julgado.

11.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar, na mesma data, o Agente Fiduciário.

11.1.2. A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando a Conta Centralizadora até que ela seja



efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta Centralizadora em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

11.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, e **(ii)** 8 (oito) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à segunda convocação, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

11.3. Na Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 11.2. acima e, ainda, desde que observados os quóruns de instalação e deliberação previstos na Cláusula 14 deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

11.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários, da CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da 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: **(a)** administrar os Direitos Creditórios Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado; **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos; **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e **(d)** transferir os Direitos Creditórios Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.



11.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Direitos Creditórios Imobiliários derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI serão dados os Direitos Creditórios Imobiliários na proporção detida por cada um deles. Adicionalmente, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado (exceto pelos Direitos Creditórios Imobiliários), na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos, conforme o caso, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

12. CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) 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;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e dos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte 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;
- (iv) é legítima e única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados integralmente pela CCI, e da Conta Centralizadora;
- (v) os Direitos Creditórios Imobiliários, representados integralmente pela CCI, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora, a existência de qualquer fato que a



impeça ou restrinja seu direito de celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte;

- (vi) não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, e não foi formalmente notificada sobre investigações ou inquéritos que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pela CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização e os Documentos da Operação;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (viii) este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) conhece e cumpre com todas as disposições das Normas Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: **(a)** 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 Normas Anticorrupção; **(b)** 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 de Securitização; e **(c)** não se encontra, e no conhecimento da Emissora, seus representantes agindo em nome da Emissora, administradores, diretores, conselheiros: **(i)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(ii)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(iii)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(iv)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; **(v)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e **(vi)** condenados na esfera judicial ou administrativa por razões de violação às Normas Anticorrupção;
- (x) conhece e cumpre com todas as disposições da legislação e regulamentação relacionadas à Legislação Socioambiental, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a substituição, em especial com



relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, bem como adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores, obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor nem foi condenada ou é parte em procedimento na esfera judicial ou administrativa por **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, **(b)** incentivo à prostituição, ou **(c)** crime contra o meio ambiente;

- (xi) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado;
- (xii) a celebração e o cumprimento das obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam os contratos que a Emissora faz parte, o estatuto social da Emissora, ou qualquer lei, decreto e regulamento a que a Emissora esteja sujeita, bem como não resultam em vencimento antecipado de obrigações da Emissora, criação de qualquer ônus, ou rescisão de qualquer desses contratos;
- (xiii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco se encontra em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xiv) está em dia com o pagamento das obrigações impostas por lei; e
- (xv) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades.

12.2. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil.

12.3. A Securitizadora deverá disponibilizar, 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://www.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.



12.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e suas declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou, baseada nos Documentos da Operação e auditoria jurídica, os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

12.5. A Emissora submeterá, nos termos do artigo 35, § 2º, item “b” da Resolução CVM 60, suas Demonstrações Contábeis, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado.

12.6. A Emissora cooperará com o Agente Fiduciário e fornecerá os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização.

12.7. A Emissora manterá atualizado seu registro na CVM.

12.8. A Emissora não praticará qualquer ato em desacordo com seu estatuto social.

12.9. A Emissora comunicará ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Evento de Vencimento Antecipado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do conhecimento do fato que ensejou referidos eventos.

12.10. A Emissora comunicará ao Agente Fiduciário eventual substituição dos auditores independentes, bem como às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM (SSE), nos termos do § 7º, do artigo 33, da Resolução CVM 60.

12.11. A Emissora pagará eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, conforme aplicável, desde que a Emissora seja comprovadamente responsável.

12.12. A Emissora cumprirá as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios.

12.13. A Emissora calculará, diariamente, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, bem como suas Remunerações.



12.14. A Emissora cumprirá com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão, previstas na instrução específica.

12.15. A Emissora exercerá suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação a seus investidores.

12.16. A Emissora evitará práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores.

12.17. A Emissora cumprirá fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas nos instrumentos de emissão dos títulos de securitização.

12.18. A Emissora envidará os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões.

12.19. A Emissora informará à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável.

12.20. A Emissora envidará os melhores esforços para zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros.

12.21. A Emissora fiscalizará os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, desde que haja indícios de descumprimento ou inadimplência referente ao trabalho prestado.

12.22. A Emissora notificará, em até 3 (três) Dias Úteis, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.23. 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, 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 mencionado 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. Tais documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) 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 Operação; e **(ii)** a não ocorrência e qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

12.24. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, por escrito e com prazo de antecedência de 10 (dez) Dias Úteis, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pela CCI. Os Titulares de CRI poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá da Emissora mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

12.25. Nos termos do artigo 17 da Resolução CVM 60, a Emissora deverá:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;
- (ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;
- (iii) cumprir fielmente as obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, os Documentos da Operação, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, em suas regras internas e na regulação;
- (v) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;
- (vi) no caso de títulos de securitização admitidos à negociação em mercados organizados, estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;
- (vii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos deste Termo de Securitização;
- (viii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado; e



- (ix) em relação aos Direitos Creditórios Imobiliários, verificar se o montante a eles atribuídos representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro da Emissão e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal; e
- (x) zelar para que os Direitos Creditórios Imobiliários sejam adquiridos pela Emissora até a Data de Integralização dos CRI.

12.26. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60, monitorar, controlar e processar a liquidação dos ativos vinculados à Emissão, podendo contratar prestadores de serviços para tais atividades, sem se eximir de suas responsabilidades, as quais incluem: **(i)** diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: **(a)** controles de presenças e das atas de Assembleia Especial dos Investidores; **(b)** os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus Patrimônios Separados; **(c)** os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e **(d)** cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão; **(ii)** pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, desde de que sejam advindas de descumprimento devidamente comprovado exclusivamente dela; **(iii)** manter os direitos creditórios e demais ativos vinculados à emissão: **(a)** registrados em entidade registradora; **(b)** custodiados na Instituição Custodiante; **(iv)** elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60; **(v)** convocar e realizar a Assembleia Especial de Investidores, assim como cumprir suas deliberações; **(vi)** observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para os Patrimônios Separados, conforme disposto na regulamentação específica; **(vii)** cumprir e fazer cumprir todas as disposições do instrumento de Emissão; e **(viii)** adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso;
- (ii) contratar e manter contratados, às expensas da Devedora, e com a remuneração devidamente adimplida, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, incluindo o Agente Fiduciário e a B3, bem como tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e dos CRI; e
- (iii) nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização, bem como adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem: **(i)** recursos humanos, tecnológicos e



estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados; **(ii)** quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os Direitos Creditórios Imobiliários nele custodiados ou registrados; e **(iii)** regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização.

12.26.1. Nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60: **(i)** não se aplica aos Patrimônios Separados a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores derivado da implantação do comitê de auditoria; **(ii)** na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, mediante aprovação em sede da Assembleia Especial de Investidores, a emissão de nova série de títulos de securitização da mesma Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas, desde que nos termos previstos na Resolução CVM 60; **(iii)** na hipótese do item 12.26.1 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário, se constituído, e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a Remuneração dos Investidores; e **(iv)** o Termo de Securitização deve ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados, nos termos do item (ii) desta Cláusula.

12.26.2. Nos termos do artigo 18 da Resolução CVM 60, é vedado à Emissora:

- (i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas, com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando:
 - (a) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a investidores qualificados;
 - (b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da Emissora;
 - (c) as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
 - (d) houver a prática de *warehousing*;
 - (e) houver gestão da inadimplência da carteira de direitos creditórios do patrimônio separado por meio de operação de cessão a partes relacionadas de direitos creditórios



inadimplidos em troca de novos direitos creditórios aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos no instrumento de emissão, desde que a operação seja necessária para que os investidores recebam a remuneração prevista no instrumento de emissão;

- (ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário;
- (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à emissão, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60;
- (iv) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, amortização extraordinária, ou outra forma de liquidação adiantada, desde que prevista no instrumento de emissão ou aprovada em assembleia especial de investidores;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a emissão;
- (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome dos patrimônios separados que administre; e
- (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos titulares dos títulos de securitização por ela emitidos.

12.26.3. Nos termos do artigo 89 da Resolução CVM 160, a Emissora obriga-se a:

- (i) 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;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações dos CRI, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (iv) 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;
- (v) observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;



- (vi) divulgar a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM; e
- (vii) 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, observado ainda o disposto no item “iv” desta Cláusula.

13. CLÁUSULA TREZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação do Agente Fiduciário. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

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

- (a) que é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (b) o representante legal do Agente Fiduciário que este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (c) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (d) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (e) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (f) não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (g) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da



Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui relação com a Emissora e/ou a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do **Anexo VII** deste Termo de Securitização;

- (h) ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação da consistência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;
- (i) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (j) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (k) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- (l) estar ciente da Circular 1.832 do Banco Central do Brasil;
- (m) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, no momento da assinatura do presente Termo de Securitização, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador da Oferta;
- (n) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização; e
- (o) em atendimento ao Ofício–Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

13.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até a data de vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

13.4. São obrigações do Agente Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;



- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, baseado nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na B3, 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 de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, 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 companhia 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, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o domicílio ou a sede da Devedora, da Emissora, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (k) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (l) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;



- (m) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (n) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto ao Escriturador e à Emissora;
- (o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (p) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às 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, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;
- (q) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade da CCI que lastreia a Emissão dos CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (r) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre a CCI que lastreia a Emissão dos CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

13.5. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

13.5.1. A Assembleia Especial de Investidores destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.5.2. Se a convocação da Assembleia Especial de Investidores não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.6. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em Assembleia Especial de



Investidores especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à Assembleia Especial de Investidores referida neste item o disposto na Cláusula 13.5.1. acima. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do artigo 5º da Resolução CVM 17.

13.7. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

13.9. 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 de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo.

13.10. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, este 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.

13.11. 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 ao previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

14. CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

14.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula 14. (“Assembleia Especial de Investidores”).

14.1.1. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:



- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no presente Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Investidores; **(b)** a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; e/ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

14.1.2. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

14.1.3. Nos termos da Cláusula 14.1. acima, são exemplos de matérias de interesse dos Titulares de CRI: **(i)** despesas da Emissão não previstas neste Termo de Securitização; **(ii)** direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Investidores; **(iii)** novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; **(iv)** substituição do Agente Fiduciário; **(v)** escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; **(vi)** alterações nas características dos CRI; e **(vii)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI ou perdão temporário (*wavier*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado, entre outros.

14.2. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos respectivos CRI em Circulação. A convocação deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

14.3. Exceto na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial da Investidores, far-se-á mediante publicação de edital, que deverá ser realizada com no mínimo (i) 20



(vinte) dias contados da data de sua primeira convocação; (ii) 8 (oito) dias para a segunda convocação, observado que a convocação da Assembleia Especial de Investidores para deliberar acerca da insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias da sua realização. Não se admite que a primeira e segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, exceto no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação. Ademais, o edital de convocação para realização de Assembleia Especial da Investidores será publicado por meio do sistema de envio de “Informações Periódicas e Eventuais – IPE” da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores, ficando dispensado para este caso a divulgação em jornal.

14.4. Nos termos do § 2º do artigo 26 da Resolução CVM 60, da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo: **(i)** dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; **(ii)** ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Investidores; e **(iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

14.5. Caso o Investidor possa participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

14.6. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários, aos Documentos da Operação e/ou aos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

14.6.1. A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 14.6. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitados os **(i)** 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à segunda convocação, se aplicável, cujo quórum de instalação deve corresponder ao quórum estabelecido na Cláusula 14.14. deste Termo de Securitização, ou conforme prazos mínimos



da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

14.6.2. Após tomar conhecimento da deliberação tomada pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

14.7. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.8. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuem o direito de voto, observadas as vedações previstas no artigo 32 da Resolução CVM 60, bem como as ressalvas previstas no artigo 30, § 3º, da Lei 14.430 e no artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.9. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

14.10. Para efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

14.11. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

14.12. O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia Especial de Investidores e prestará aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.13. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Agente Fiduciário; **(ii)** ao representante da Emissora; ou **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI.

14.14. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações que não possuem quórum específico previsto neste Termo de Securitização, serão tomadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI ou dos CRI em Circulação, presentes na respectiva



Assembleia Especial de Investidores, desde que presentes, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

14.14.1. Quórum para Substituição da Securitizadora. Eventual substituição da Securitizadora será deliberada por Titulares de CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) mais um do Patrimônio Separado.

14.14.2. Quórum para Deliberações relativas à Insuficiência de Ativos do Patrimônio Separado. Caso a deliberação da Assembleia Especial de Investidores seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos títulos de securitização correlatos, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

14.14.3. Quórum Qualificado: Observados os quóruns de instalação previstos na Cláusula 14.14. acima, as deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação: **(a)** de prazos (inclusive prazo de vigência das Debêntures e dos CRI) e valores previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização; **(b)** da forma de remuneração das Debêntures e datas de pagamento; **(c)** das regras relacionadas à resgate antecipado ou Oferta de Resgate Antecipado; **(d)** de qualquer quórum previsto na Escritura de Emissão ou neste Termo de Securitização; e **(e)** dos Eventos de Vencimento Antecipado.

14.14.4. Quórum Qualificado para Waiver Prévio: As deliberações relativas a pedidos de anuência prévia, renúncia e/ou perdão temporário para os Eventos de Vencimento Antecipado (*waiver*) dependerão de aprovação de Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes reunidos em Assembleia Especial de Investidores e que presentes, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.

14.15. As Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas no prazo de **(i)** 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

14.16. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem



todos os Titulares de CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.17. As Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Termo de Securitização após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, sendo certo, todavia que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, das entidades de mercados organizados e/ou de entidades autorreguladoras, ou para adequação a normas legais e/ou regulamentares; **(ii)** correção de erros formais, desde que tal alteração não acarrete alteração no fluxo de pagamentos dos CRI; **(iii)** atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; e/ou **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços identificados neste Termo de Securitização.

14.17.1. As alterações referidas na Cláusula 14.17. acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que tiverem sido implementadas, nos termos do § 4º, do artigo 25 da Resolução CVM 60.

14.18. As atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores serão encaminhadas à CVM via Fundos.NET, e publicadas nos Canais de Comunicação da Emissora.

14.18.1. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60 e observado o disposto na Resolução CVM 81, as Assembleias Especiais de Investidores poderão ser realizadas: **(i)** de forma exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

14.18.1.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve 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 do Investidor, nos termos do § 1º, do artigo 29 da Resolução CVM 60.

14.18.1.2. Os Titulares de CRI poderão votar na Assembleia Especial de Investidores por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores previstas neste Termo de Securitização, bem como o disposto na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81.



14.19. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Especial de Investidores de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especial de Investidores de CRI.

14.20. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Titulares de CRI detentores de CRI na data da convocação da assembleia especial, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

14.21. Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores: **(i)** os prestadores de serviços da Emissão, o que inclui a Securitizadora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços da Emissão; **(iii)** empresas ligadas aos prestadores de serviço da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários; e **(iv)** qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

14.21.1. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.21. acima quando: **(i)** os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos acima; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria assembleia especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia especial em que se dará a permissão de voto.

15. CLÁUSULA QUINZE – FUNDO DE DESPESAS E DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Fundo de Despesas. Na primeira Data de Integralização dos CRI, será retido, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais) para a constituição de fundo de despesas na Conta Centralizadora para o pagamento de despesas recorrentes pela Devedora no âmbito da operação de securitização (“Valor Inicial do Fundo de Despesas” e “Fundo de Despesas”, respectivamente). As Despesas *Flat* (conforme abaixo definido), deverão ser descontados pela Devedora do preço a ser pago pela aquisição das Debêntures, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures. Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.

15.1.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$ 57.500,00 (cinquenta e sete mil e quinhentos) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.



15.1.2. A recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 15.1.1. 15.1.1 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, informando o montante que a Devedora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação.

15.1.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

15.1.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

15.1.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

15.1.6. Conforme previsto no Termo de Securitização, 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 na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

15.1.7. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.



15.1.8. Caso a Devedora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Devedora, nos termos desta Cláusula.

15.1.9. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em (i) Certificados de Depósitos Bancários - CDB ou operações compromissadas, com liquidez diária, emitidos por instituições financeiras de primeira linha (Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e/ou Banco do Brasil S.A.); (ii) títulos públicos federais; e/ou (iii) Letras Financeiras do Tesouro - LFT (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada ou negligência) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, observado o disposto na Cláusula 15.1. acima.

15.1.10. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, ou uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá à Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário. A Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de disponibilização do referido termo de quitação do regime fiduciário, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Devedora.

15.2. Despesas. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a Oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, sendo que as despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, conforme previstas no **Anexo IX** a este Termo de Securitização (“Despesas Flat”), serão retidas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora:



- (i) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:
- (a) pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), líquido de tributos, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
 - (b) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), líquido de tributos, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data da Primeira de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (c) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada 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 partir da primeira data de pagamento; e
 - (d) os valores devidos à Emissora descritos nesta alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:
- (a) será devido o pagamento único no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro da CCI na B3 a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;
 - (b) serão devidas, pela prestação de serviços de custódia da CCI, as seguintes remunerações: (1) parcela única de implantação no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data da primeira de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro; e (2) parcelas anuais, no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;



- (c) em caso de inadimplemento pela Emissora, de reestruturação das condições da Emissão ou necessidade de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto acima, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “relatório de horas”;
- (d) as parcelas citadas nos itens (a), (b) e (c) acima serão acrescidas de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, conforme aplicável, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (e) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*; e
- (f) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.
- (iii) remuneração do Agente Fiduciário, nos seguintes termos:
- (a) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) dias úteis após a liquidação dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;



- (b) caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”;
- (c) por cada evento de verificação semestral da Destinação de Recursos, o valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), sendo devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado da respectiva verificação, até a comprovação integral dos recursos;
- (d) 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\$ 800,00 (oitocentos 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 consequentes 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 Operação;
- (e) os valores indicados nos itens “(a)” ao “(d)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- (f) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;



(g) nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Emissora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM/SER nº 01/21, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da Destinação de Recursos 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 Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário previstos no item (e) acima até a integral comprovação da Destinação de Recursos;

(h) o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Emissora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Emissora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Emissora, conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Emissora, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. 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 dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM/SER nº 01/21; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e



comprovada da Emissora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Direitos Creditórios Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

- (i) a parcela citada no item (a) acima poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico do Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36;
- (j) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à título de remuneração do Agente Fiduciário, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (k) o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e
- (l) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso;
- (iv) remuneração do Escriturador nos seguintes termos: R\$ 600,00 (seiscentos reais) pela primeira série de CRI, acrescido de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por cada série de CRI adicional, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente



a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

- (v) a remuneração do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), no montante equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) para a primeira série de CRI e R\$ 600,00 (seiscentos reais) para cada série de CRI adicional, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;
- (vi) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:
 - (a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data, de forma trimestral, até o resgate total dos CRI;
 - (c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada 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 partir da primeira data de pagamento;
 - (d) (o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
 - (e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.



- (vii) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:
- (a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da Oferta e com valor mínimo de R\$809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM;
 - (b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - (c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
 - (d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - (e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
 - (f) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,003968% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$1.416,00 (um mil, quatrocentos e dezesseis reais) e o valor máximo de R\$2.830,00 (dois mil, oitocentos e trinta reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;
 - (g) ANBIMA: taxa para registro de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários destinada a Investidores Profissionais correspondente a alíquota de 0,002778% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 9.919,00 (nove mil, novecentos e dezenove reais) e o valor máximo de R\$ 69.436,00 (sessenta e nove mil, quatrocentos e trinta e seis reais), conforme tabela vigente de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da Oferta na ANBIMA; e
 - (h) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.
- (viii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:
- (a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;



- (b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;
- (c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.
- (ix) despesas com Assembleia Especial de Investidores, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.
- (x) despesas com reestruturação:
- (a) em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definido) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora. A Emissora deverá arcar, inclusive, com todos os custos decorrentes das formalizações e constituições dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido em comum acordo entre a Emissora e a Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;
- (b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada 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 partir da primeira data de pagamento;
- (c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de



comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(e) entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; **(iii)** garantias e **(iv)** ao resgate antecipado dos CRI.

(xi) demais custos, nos seguintes termos:

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;

(c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, se aplicável;

(f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada,



questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as garantias, se aplicável;

- (h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI;
- (i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou no Termo de Securitização;
- (j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;
- (m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, se aplicável; e
- (n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se aplicável e necessário.

15.2.1. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares de CRI, as remunerações e despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.



15.2.2. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, serão de inteira responsabilidade da Devedora.

15.2.3. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Emissora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

15.2.4. A retenção será feita de forma automática pela Emissora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

15.2.5. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Emissora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Emissora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

15.2.6. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Emissora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

15.2.7. Considerando 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 no item acima, e caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, de acordo com decisão tomada em Assembleia Especial de Investidores, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

15.3. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas: **(i)** de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 15.4. abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou



no demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

15.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

15.5. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário e a Emissora venham a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) Titular(es) do(s) CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas com os recursos do Fundo de Despesas, ou diretamente pela Devedora na insuficiência de recursos no Fundo de Despesas. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo(s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração o Agente Fiduciário na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo O Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

15.6. O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a Emissora dos CRI e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e similares; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia e *conference call*; e **(d)** publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

15.7. Ainda, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora, por si e por suas Afiliadas, obrigou-se a indenizar e a isentar a Emissora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: **(i)** do descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda da



Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação; **(ii)** das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures serem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas; **(iii)** dos Documentos da Oferta; ou **(iv)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Direitos Creditórios Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Emissora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Emissora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Emissora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Direitos Creditórios Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Emissora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Emissora.

15.8. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Emissora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora e/ou suas Afiliadas, reembolsarão ou pagarão o montante total pago ou devido pela Emissora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Emissora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

15.8.1. Para fins desta Cláusula, “Afiliadas” significa, em relação à Devedora, suas controladas e sociedades sob controle comum da Devedora.

15.9. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 15.7. acima e na Escritura de Emissão de Debêntures abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Emissora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

16. CLÁUSULA DEZESSEIS – DAS GARANTIAS

16.1. Garantia Real. Para garantir o fiel, pontual e integral cumprimento de todas (i) as obrigações relativas ao pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração das Debêntures, dos encargos moratórios das Debêntures e dos demais encargos, relativos às



Debêntures, quando devidos, seja na data de pagamento ou em decorrência de vencimento ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos das Debêntures e a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, bem como as obrigações relativas à Securitizadora, ao Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, à B3 e demais prestadores de serviço envolvidos na Emissão; e (iii) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora, e/ou os titulares de CRI venham a desembolsar no âmbito da Emissão e/ou em virtude da constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes em razão da cobrança dos valores devidos pela Devedora como consequência da excussão de tais Garantias (“Obrigações Garantidas”), a Devedora, a Alea, a Tenda RS SPE e a Fiadora, de forma irrevogável e irretroatável, irão ceder e transferir fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta à Debenturista, e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários, dos seguintes direitos e créditos, para os fins e efeitos dos artigos 1.361 do Código Civil, do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e demais regulamentações aplicáveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames de qualquer natureza (“Cessão Fiduciária”), a ser formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária:

- (i) a integralidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, da Fiadora, da Tenda RS SPE e da Alea, decorrentes dos valores devidos à Devedora e à Fiadora por determinados adquirentes de unidades imobiliárias autônomas conforme instrumentos e devedores a serem identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (“Devedores”), os quais deverão transitar obrigatoriamente e exclusivamente pelas Contas Vinculadas, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Contas Vinculadas (“Direitos dos Contratos Cedidos”);
- (ii) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Devedora, pela Fiadora, pela Tenda RS SPE e pela Alea, como resultados dos valores depositados nas Contas Vinculadas, incluindo frutos e rendimentos decorrentes de aplicações e investimentos dos recursos retidos nas Contas Vinculadas (“Rendimentos dos Investimentos Permitidos”);
- (iii) as Contas Vinculadas, bem como todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências e prerrogativas, receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Devedora, à Fiadora, à Tenda RS SPE ou à Alea com relação aos Direitos dos Contratos Cedidos, Rendimentos dos Investimentos Permitidos e as Contas Vinculadas (sendo os direitos descritos nos itens (i) a (iii), conjuntamente, os “Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”).



16.1.2. Para todos os fins da Escritura de Emissão de Debêntures, mediante a ocorrência de um Evento de Reforço de Garantia, a Devedora deverá (i) realizar depósito e transferência de recursos imediatamente disponíveis para as Contas Vinculadas; (ii) outorgar Direitos dos Contratos Cedidos Adicionais (conforme será definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que atendam a determinados critérios de elegibilidade a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, os quais passarão a integrar a definição de Direitos dos Contratos Cedidos para todos os fins; e (iii) celebrar quaisquer aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária e demais documentos da Emissão que se façam necessários para a devida formalização do Reforço de Garantia, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Companhia. Todas as despesas com o registro do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme será previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, serão de responsabilidade da Devedora.

16.1.3. Fica, desde já, certo e ajustado que a inobservância dos prazos para execução da Cessão Fiduciária constituída em favor da Securitizadora não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade prevista neste instrumento ou a ser prevista no Contrato de Cessão Fiduciária.

16.1.4. A Cessão Fiduciária será outorgada em caráter irrevogável e irretratável pela Devedora e pela Fiadora, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e na Escritura de Emissão de Debêntures.

16.2. Índice de Cobertura Total, Índice de Cobertura NPL, Índice de Alavancagem Financeira Corporativa e Índice de Inadimplência

16.2.1. A Securitizadora deverá, a partir da Primeira Data de Integralização (conforme definida no Termo de Securitização) (inclusive) até a data do integral cumprimento das Obrigações Garantidas (exclusive), trimestralmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do respectivo mês subsequente ao Período de Verificação conforme definido abaixo (cada uma, uma “Data Base”) verificar, cumulativamente:

(A) Se o resultado do saldo dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente dividido pelo saldo devedor dos CRI, durante todo o prazo de vigência da Emissão, em cada Data Base (conforme será definido no Contrato de Cessão Fiduciária), a ser calculado trimestralmente, pela Securitizadora, conforme condições a serem previstas no Contrato de Cessão Fiduciária, corresponder a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) (“Índice de Cobertura Total”). Adicionalmente, meramente a título de informação, a Securitizadora deverá informar, no mesmo relatório, o valor do fluxo dos recursos transitados nas Contas Vinculadas no trimestre imediatamente anterior;

(B) se o Índice de Inadimplência dos Devedores dos Direitos dos Contratos Cedidos e dos



Direitos dos Contratos Cedidos Adicionais deverá respeitar o Índice de Inadimplência Permitida (conforme abaixo definido) em cada Data Base, conforme aplicável;

(C) Durante toda a vigência dos CRI, a Securitizadora deverá realizar a medição trimestral do “Índice de Cobertura NPL”, que deverá ser superior a 80% (oitenta por cento) e será calculado da seguinte forma:

$$\text{Índice de Cobertura NPL} = \frac{\text{Saldo dos Créditos Adimplentes}}{\text{Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente}} \geq Q$$

Onde:

“Saldo dos Créditos Adimplentes”: significa o saldo dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente decorrentes de Contratos Imobiliários que atendam os critérios de elegibilidade (conforme será definido no Contrato de Cessão Fiduciária), trazido a valor presente pela taxa dos juros remuneratórios, descontado o saldo devedor dos Contratos Imobiliários com parcelas em atraso em mais de 180 (cento e oitenta) dias;

“Q”: significa o quociente do Índice de Cobertura NPL, que deverá equivaler, no mínimo a 80 % (oitenta por cento) em cada Data Base.

16.2.2. Para fins deste Termos de Securitização:

- (i) “Índice de Inadimplência” significa o percentual dos Direitos dos Contratos Cedidos e dos Direitos dos Contratos Cedidos Adicionais que possuem parcelas vencidas e não pagas, por seus respectivos Devedores, por, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias consecutivos de seu respectivo e efetivo vencimento.
- (ii) “Índice de Inadimplência Permitida” significa o Índice de Inadimplência em valor igual ou inferior a 20% (vinte por cento) de Direitos dos Contratos Cedidos e dos Direitos dos Contratos Cedidos Adicionais, em determinada Data Base. Para todos os fins da Escritura de Emissão de Debêntures, referido montante de 20% (vinte por cento) deverá ser entendido como 20% (vinte por cento) dos Direitos dos Contratos Cedidos e dos Direitos dos Contratos Adicionais que representam 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios que compõem o Índice de Cobertura Total, ou seja, 20% (vinte por cento) dos 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor das Debêntures.
- (iii) “Índice de Alavancagem Financeira Corporativa”: significa a razão entre Dívida Líquida Ajustada e Patrimônio Líquido. O Índice de Alavancagem Máxima deverá ser inferior a 15% (quinze por cento), sendo verificado pela Securitizadora trimestralmente, no prazo de até 5



(cinco) Dias Úteis contados da data de publicação das Demonstrações Financeiras da Devedora auditadas e/ou dos balanços patrimoniais e/ou do recebimento das demonstrações financeiras contábeis não auditados, relativos a cada trimestre, acompanhados da memória do cálculo realizado pela Emissora para aferição do índice, calculada da seguinte forma:

$$\frac{\text{Índice de Alavancagem Financeira Corporativa} =}{\text{Dívida Líquida Ajustada}} \frac{\text{Patrimônio Líquido}}$$

- (iv) “Dívida Líquida Ajustada”: significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora e relatórios auxiliares que dão suporte as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, o somatório de qualquer valor devido, no Brasil ou no exterior, em decorrência de seu endividamento bancário, tais como cédulas de crédito bancário, e emissões de dívida no âmbito do mercado de capitais, tais como debêntures e notas comerciais, de curto e longo prazo deduzido do somatório (i) dos valores devidos em razão de financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS; e (ii) das disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras, bem como saldos de financiamentos imobiliários bloqueados da Caixa Econômica Federal (“CEF”) e saldos de financiamentos imobiliários repassados e não liberados pela CEF em virtude das medições de obras. Para fins de esclarecimento, não serão computadas como endividamento operações de cessão de recebíveis na qual a Emissora e/ou suas Controladas figurem como coobrigadas; e
- (v) “Patrimônio Líquido”: Com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, equivale ao patrimônio líquido contábil total consolidado.

16.2.3. Caso (A) em uma Data Base, a Securitizadora no âmbito da Cessão Fiduciária, verifique que (i) não houve atendimento do Índice de Cobertura, e/ou (ii) o Índice de Inadimplência não observou o Índice de Inadimplência Permitida; **ou** (B) a Cessão Fiduciária prestada pela Devedora, pela Fiadora, pela Tenda RS SPE e pela Alea por força do Contrato de Cessão Fiduciária (1) venha a ser total ou parcialmente objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral ou administrativa de efeito similar; ou (2) venha a ser total ou parcialmente cancelada, invalidada ou contestada (em conjunto, “Eventos de Reforço de Garantia”), a Devedora, a Fiadora, a Tenda RS SPE e a Alea ficarão obrigadas a substituir ou reforçar a Cessão Fiduciária, sem a necessidade de qualquer aprovação adicional pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores ou de nova aprovação societária da Devedora, da Fiadora, da Tenda RS SPE ou da Alea, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, pelos prazos e nos montantes lá indicados.



16.2.4. As demais condições relativas à Cessão Fiduciária deverão observar procedimentos, prazos e condições a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas não se limitando, as respectivas verificações quanto ao atendimento do Índice de Cobertura Total e do Índice de Inadimplência, bem como mecânicas de recomposição e reforço da Cessão Fiduciária.

16.3. Fiança: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Fiadora prestou garantia fidejussória, na modalidade de fiança (“Fiança”), em favor da Emissora, obrigando-se por si, ou por seus sucessores a qualquer título, como fiadora e principal pagadora, solidariamente responsável com a Emissora, em conformidade com o artigo 818 do Código Civil, por meio da celebração da Escritura de Emissão de Debêntures.

16.3.1. Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiadora se obrigou a, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, pagar a totalidade do valor das Obrigações Garantidas de natureza pecuniária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, após recebimento de notificação por escrito da Securitizadora à Fiadora, que deverá ser acompanhada, quando aplicável, de cópias dos comprovantes das despesas incorridas. O pagamento pela Fiadora deverá ser realizado livre e líquido, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, presentes ou futuras, devendo a Fiadora pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Emissora receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

17. CLÁUSULA DEZESSETE – PUBLICIDADE

17.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Investidores, 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 e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (<https://www.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, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.



18. CLÁUSULA DEZOITO – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas 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 que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

18.1. Imposto sobre a Renda (IR):

18.1.1. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRIs e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). O prazo é contado da data do investimento até a data de resgate.

18.1.2. Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. Portanto, recomenda-se aos Titulares de CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

Pessoas Jurídicas

18.1.3. O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, retido de investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação do



imposto de renda devido, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto 2015, conforme alterada).

18.1.4. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, 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 (artigo 3º, §1º, da Lei 9.249); a alíquota da CSLL para pessoas jurídicas não-financeiras, regra geral, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

18.1.5. Pessoas jurídicas isentas e optantes pela inscrição no Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 (e artigo 70, II, da IN 1.585) e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros:

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, inclusive por meio de fundos de investimento, agências de fomento, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil, como regra geral, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 71, I, da IN 1.585 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580).

18.1.6. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos 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), conforme acima indicado e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedade de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Artigo 3º da Lei 7.689, alterado pela Medida Provisória n.º 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei 14.183).



18.1.7. Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei 8.668, a isenção do imposto de renda não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da IN nº 1.585).

Pessoas Físicas

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

18.1.9. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

18.1.10. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimentos em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas em país ou jurisdição considerados como Jurisdição de Tributação Favorecida (“JTF”), conforme artigo 85, §4º, IN 1.585.

18.1.11. Há, ainda, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373 – “Investidor 4.373”) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento - artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

18.1.12. São entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da IN nº 1.037, de 4 de junho de 2010, que ainda não foi atualizada para refletir as mudanças introduzidas pela Lei 14.596.



18.1.13. Não obstante, a Lei 14.596, de 14 de junho de 2023, (conversão da Medida Provisória 1.152, de 28 de dezembro de 2022), determina que são considerados jurisdições com tributação favorecida os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) (independentemente do cumprimento de qualquer condição). Referida lei entrará em vigor em 2024 (exceto para os contribuintes que optarem pela antecipação dos efeitos da Lei para 2023).

18.2. Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

18.2.1. O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

18.2.2. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e do Artigo 1º, §1º, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

18.2.3. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426 de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS, conforme determina o artigo 11, §1º da Lei 10.367, de 30 de dezembro de 2002, e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI), conforme determina o artigo 18 da Lei 10.684, de 30 de maio de 2003.

18.2.4. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

18.2.5. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).



18.2.6. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

18.2.7. Atualmente, tramitam na Câmara dos Deputados diversos projetos visando à alteração da legislação tributária. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

18.2.8. A Emenda Constitucional 132/2023 (“EC 132/23”), recentemente promulgada, prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços (“CBS”), pelo Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”) e pelo Imposto Seletivo (“IS”). Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.

18.2.9. O Poder Executivo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar 68/2024 (“PLP 68/24”), que regulamenta a reforma tributária. Caso aprovado, o PLP 68/24 poderá alterar significativamente as regras de tributação acima descritas. Não é possível quantificar os impactos dessa alteração de antemão.

18.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio (“IOF Câmbio”):

18.3.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF Títulos”):

18.3.2. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF Títulos, conforme art. 32, §2º, inciso VI, do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e



cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

19. CLÁUSULA DEZENOVE – FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Direitos Creditórios Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os fatores de envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI estão previstos no **Anexo XI** deste Termo e são exemplificados, de forma não exaustiva, observado que outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um Efeito Adverso Relevante sobre a Securitizadora e a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no **Anexo XI**, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

20. CLÁUSULA VINTE - REGISTRO DO TERMO

20.1. O Termo de Securitização será entregue para custódia à Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, conforme declaração constante no **Anexo VI** e será registrado na B3 pela Emissora nos termos do art. 26, §1º da Lei 14.430, sendo instituído o regime fiduciário aos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pela CCI e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

21. CLÁUSULA VINTE E UM – NOTIFICAÇÕES

21.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo e formalizadas por escrito, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

21.2. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da



plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página e solicitar o acesso ao sistema. Para fins deste documento, “VX Informa”, significa: a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

(i) Se para a Emissora:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, Itaim Bibi

CEP 04533-900, São Paulo - SP

At.: Sr. Vinicius Stopa

Tel.: (11) 4115-8007

E-mail: ri@grupotravessia.com / juridico@grupotravessia.com / gestao@grupotravessia.com

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020 – São Paulo, SP

At.: Sra. Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

22. CLÁUSULA VINTE E DOIS - DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, 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 e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

22.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

22.3. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns



previstos neste Termo de Securitização; **(ii)** pela Emissora; e **(iii)** pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo.

22.3.1. Adicionalmente, as Partes concordam que os Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, conforme previsto na Cláusula 14.17. acima.

22.4. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

22.5. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme apurado em decisão transitada em julgado.

22.6. As Partes reconhecem este Termo de Securitização como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 Código de Processo Civil, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

23. CLÁUSULA VINTE E TRÊS - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

23.1. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente no Brasil.

23.2. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

24. CLÁUSULA VINTE E QUATRO – ASSINATURA DIGITAL

24.1. As Partes concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278/20, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais



documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

24.2. Este documento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicado, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste documento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

ANEXO I | CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI

I.I. CCI 001

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de maio de 2025.
--	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 26.609.050/0001-64					
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, sala 01, Itaim Bibi					
CEP	04533-900	CIDADE	São Paulo	UF	SP

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, 4º andar, Pinheiros					
CEP	05.425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CONSTRUTORA TENDA S.A..					
CNPJ: 71.476.527/0001-35					
ENDEREÇO: Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro					
CEP	01014-908	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
<p>“Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da Construtora Tenda S.A.”, celebrado em 15 de maio de 2025 entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures (“<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, de série única, da 12ª (décima segunda) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Debêntures</u>”).</p> <p>Exceto se expressamente indicado nesta CCI, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta CCI, terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>					



5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS: R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS:

Sociedade	Empreendimento	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Matrícula	SRI / Cartório
Tenda RS SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Morada do Campo II	Rua Tomé Antonio de Souza	Porto Alegre – RS	217.076	Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre
Tenda RS SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Acqua Danúbio F1	Rua Oliveira Viana	Canoas – RS	172.787	Registro de Imóveis de Canoas - RS
Tenda Negócios Imobiliários S.A.	Residencial Vida Botânica F2	Rua F (Fortaleza) CEP 60763-743	Fortaleza – CE	81720	6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE
Tenda Negócios Imobiliários S.A.	Vale dos Lírios F1	Rua Vale do Abaré	Salvador – BA	100.373	2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA
Tenda Negócios Imobiliários S.A.	Lago Azul II	Rua Amar Marra Castro c/ Rua Lagoa Mirim c/ Rua La	Goiânia – GO	156.760	2º Registro de Imóveis de Goiânia/GO
Tenda Negócios Imobiliários S.A.	Viva Praia do Futuro F2	Coronel José Aurélio Câmara	Fortaleza – CE	27.564	5º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	1.464 (mil quatrocentos e sessenta e quatro) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 18 de maio de 2029.
Atualização Monetária	As Debêntures não serão objeto de atualização monetária.
Remuneração	A partir da primeira Data de Integralização, as Debêntures farão jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (“Remuneração”).
Data de Vencimento Final	18 de maio de 2029.



<p>Amortização Extraordinária</p>	<p>A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures a partir de 15 de maio de 2027. (inclusive) (“<u>Amortização Extraordinária</u>”). Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem amortizadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e (ii) de prêmio equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pela <i>Duration</i> remanescente, em anos a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária e a Data de Vencimento das Debêntures, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Prêmio de Amortização</u>”) se realizado entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 42º (quadragésimo segundo) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária coincida com uma Data de Amortização e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário objeto da Amortização Extraordinária das Debêntures após o referido pagamento, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Amortização Extraordinária das Debêntures ocorra a partir do 43º (quadragésimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento, não haverá incidência de Prêmio de Amortização.</p>
<p>Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário</p>	<p>A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate.</p>



<p>Resgate Antecipado Facultativo</p>	<p>A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a partir de 15 de maio de 2027 (inclusive) (“<u>Resgate Antecipado Facultativo Total</u>”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (exclusive); e (ii) de prêmio equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pela <i>Duration</i> remanescente, em anos a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento e, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Prêmio de Resgate</u>”), se realizado entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 42º (quadragésimo segundo) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão. Caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra a partir do 43º (quadragésimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento, não haverá incidência de Prêmio de Resgate</p>
<p>Oferta de Resgate Antecipado</p>	<p>A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da data de emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures, por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo (“<u>Oferta de Resgate Antecipado</u>”). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p>Aquisição Facultativa</p>	<p>A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.</p>
<p>Encargos Moratórios</p>	<p>Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Devedora, os débitos vencidos e não pagos serão</p>



	acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
Periodicidade de Pagamento	A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures se dará conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo.
Carência	Há carência de 24 (vinte e quatro) meses para amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, com primeiro pagamento previsto para 20 de maio de 2027, conforme disposto na tabela constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Debêntures.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Demais Garantias	Os Direitos Creditórios Imobiliários são ou serão, conforme o caso, garantidos por: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente através da celebração do “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de Contas Vinculadas e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora, a Tenda Negócios Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.625.762/0001-58 (“ <u>TNI</u> ”), a Alea S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 34.193.637/0001-63 (“ <u>Alea</u> ”) e a Tenda RS SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 46.538.714/0001-59 (“ <u>Tenda RS SPE</u> ”), na qualidade de fiduciárias, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; e (ii) garantia fidejussória outorgada pela TNI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS				
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Taxa de Amortização (“Tai”)
1	19/11/2025	Sim	Não	0,0000%
2	20/05/2026	Sim	Não	0,0000%
3	18/11/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/05/2027	Sim	Sim	20,0000%
5	18/11/2027	Sim	Sim	25,0000%



6	18/05/2028	Sim	Sim	33,3333%
7	17/11/2028	Sim	Sim	50,0000%
8	18/05/2029	Sim	Sim	100,0000%



ANEXO II | FLUXOS DE PAGAMENTOS DOS CRI

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

CRI				
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Taxa de Amortização ("Tai")
1	24/11/2025	Sim	Não	0,0000%
2	22/05/2026	Sim	Não	0,0000%
3	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
4	24/05/2027	Sim	Sim	20,0000%
5	22/11/2027	Sim	Sim	25,0000%
6	22/05/2028	Sim	Sim	33,3333%
7	22/11/2028	Sim	Sim	50,0000%
8	22/05/2029	Sim	Sim	100,0000%



ANEXO III | DESTINAÇÃO DE RECURSOS

TABELA I | IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DIVISÃO	Sociedade	Endereço da Empresa na Receita Federal	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
UK30	Tenda RS SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua Boa Vista, 280	MORADA DO CAMPO II	46.538.714/0001-59	RUA TOMÉ ANTONIO DE SOUZA	PORTO ALEGRE - RS	217076	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE	Não	Sim	Não	Sim
UK80	Tenda RS SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua Boa Vista, 280	ACQUA DANÚBIO F1	46.538.714/0001-59	RUA OLIVEIRA VIANA	CANOAS - RS	172.787	REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS	Não	Sim	Não	Sim
UR80	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Rua Boa Vista, 280	RESIDENCIAL VIDA BOTÂNICA - F2	09.625.762/0001-58	Rua F (Fortaleza), CEP 60763-743	FORTALEZA - CE	81720	6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FORTALEZA/CE	Não	Sim	Não	Sim
UT40	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Rua Boa Vista, 280	VALE DOS LIRIOS F1	09.625.762/0001-58	RUA VALE DO ABARÉ	SALVADOR - BA	100.373	2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SALVADOR/BA	Não	Sim	Não	Sim
TY90	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Rua Boa Vista, 280	LAGO AZUL II	09.625.762/0001-58	RUA AMAR MARRA CASTRO C/ RUA LAGOA MIRIM C/ RUA LA	GOIÂNIA - GO	156760	2º RGI	Não	Sim	Não	Sim
UE20	TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.	Rua Boa Vista, 280	VIVA PRAIA DO FUTURO - F2	09.625.762/0001-58	CORONEL JOSÉ AURÉLIO CÂMARA	FORTALEZA - CE	27564	5º OFÍCIO DE REGISTRO DE	Não	Sim	Não	Sim



								IMÓVEIS DE FORTALEZA/CE				
--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------	--	--	--	--



TABELA II | CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

Empreendimento	2025.01	2025.02	2026.01	2026.02	2027.01	2027.02	2028.01	2028.02	2029.01	2029.02
Morada do Campo II	13.383.292	19.672.626	5.375.216	-	-	-	-	-	-	-
Acqua Danúbio F1	1.356.897	14.742.985	15.396.197	7.194.016	-	-	-	-	-	-
Residencial Vida Botânica F2	9.438.223	12.450.055	6.526.771	-	-	-	-	-	-	-
Vale dos Lírios F1	13.153.543	15.312.398	8.179.212	-	-	-	-	-	-	-
Lago Azul II	6.090.856	4.159.752	-	-	-	-	-	-	-	-
Viva Praia do Futuro F2	10.139.199	13.266.552	6.198.919	-	-	-	-	-	-	-

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (Valores expressos em milhares de Reais)	
Ano de 2024	3.142.857
Total	3.142.857



TABELA III | PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
Morada do Campo II	Obra	R\$ 38.000.000,00	21%
Acqua Danúbio F1	Obra	R\$ 38.000.000,00	21%
Residencial Vida Botânica F2	Obra	R\$ 28.000.000,00	16%
Vale dos Lirios F1	Obra	R\$ 36.000.000,00	20%
Lago Azul II	Obra	R\$ 10.000.000,00	6%
Viva Praia do Futuro F2	Obra	R\$ 30.000.000,00	17%
Total		R\$ 180.000.000,00	100%



ANEXO IV | MODELO DE MANIFESTAÇÃO – ADESÃO À OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

[Local], [data].

À

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, Itaim Bibi CEP 04533-900, São Paulo - SP

At.: Sr. Vinicius Stopa

Tel.: (11) 4115-8007

E-mail: ri@grupotravessia.com / juridico@grupotravessia.com / gestao@grupotravessia.com

Ref.: Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 12ª (Décima Segunda) Emissão da Travessia Securitizadora S.A.

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da classe única, série única, da 65ª (sexagésima quinta) Emissão da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 620, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-900, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Debêntures proposta pela **CONSTRUTORA TENDA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 21148, categoria “A”, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35 (“Resgate Antecipado”), conforme abaixo:

SIM, aceito o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI de minha titularidade.

NÃO, não aceito o Resgate Antecipado dos CRI de minha titularidade.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) Emissão, de Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A.*”, celebrado em 15 de maio de 2025 entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020,



inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário, conforme aditado de tempos em tempos.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]

(reconhecer firma)



ANEXO V | DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 620, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-900, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 (“Emissora” ou “Securitizadora”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais da sua 65ª (sexagésima quinta) emissão (“CRI”), de Classe Única, em Série Única, que serão objeto de oferta pública de distribuição, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VIII, alínea “a”, e do artigo 27 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, em que 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atuará como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), conforme disposto nos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei 14.430”);
- (ii) nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre: **(a)** a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes das Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização) emitidas por meio da Escritura de Emissão das Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização), representados pela CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; **(b)** a Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização) e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização); e **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) da presente emissão dos CRI (“Créditos do Patrimônio Separado”);
- (iii) verificou, em conjunto com o Coordenador da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização) e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) Emissão, de Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A.*”, celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”); e



- (iv) seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S1”, concedido sob o nº 620, encontra-se devidamente atualizado.

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

São Paulo, 15 de maio de 2025.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO VI | DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI

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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” celebrado, em 15 de maio de 2025, entre a **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 620, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-900, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 (“Emissora”), a Instituição Custodiante e a **CONSTRUTORA TENDA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 21148, categoria “A”, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35 (“Devedora” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), por meio da qual foi emitida a cédula de crédito imobiliário número 001 (“CCI 001”), **DECLARA** que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que a CCI encontra-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) emissão, de Classe Única, em Série Única, da Emissora, lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela Devedora (“CRI”), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 65ª (sexagésima quinta) Emissão, de Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Construtora Tenda S.A.*”, firmado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada (“Termo de Securitização”). A Instituição Custodiante declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

São Paulo, 15 de maio de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome:
Cargo:
CPF:

Nome:
Cargo:
CPF:



ANEXO VII | DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo - SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 65ª (sexagésima quinta)
Classe Única ou Sênior e Subordinada: Única
Número de Séries da Classe Única: Única
Emissor: **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade de CRI: 180.000 (cento e oitenta mil)
Espécie: N/A
Forma: Nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 15 de maio de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:
CPF:

Nome:
Cargo:
CPF:



ANEXO VIII | RELAÇÃO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU SOCIEDADE INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NESTA DATA, DE 15 DE MAIO DE 2025.

Tipo	Emissor	Código IF	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18L1208617	R\$ 12.448.000,00	12448	IPCA + 8,0000%	1	7	20/12/2018	20/02/2028	FITTING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18L1209097	R\$ 5.335.000,00	5335	IPCA + 24,5000%	1	8	20/12/2018	20/07/2028	FITTING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19E0968002	R\$ 15.650.000,00	15650	9%	1	9	31/05/2019	10/01/2024	CBA FMU	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19G0835159	R\$ 19.000.000,00	19000	IPCA + 8,5000%	1	10	31/07/2019	10/08/2023	LIFTLAN	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19G0835160	R\$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 15,0000%	1	11	31/07/2019	10/08/2023	LIFTLAN	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19L0899539	R\$ 44.621.000,00	44621	IPCA + 6,0000%	1	30	16/12/2019	15/01/2036	CANOPUS TRV	Adimplente	Fundo, Fiança, Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20C0139730	R\$ 47.189.000,00	47189	IPCA + 6,0000%	1	33	09/03/2020	15/01/2036	CANOPUS TRV II	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20C0139788	R\$ 47.189.000,00	47189	IPCA + 6,0000%	1	34	09/03/2020	15/01/2036	CANOPUS TRV III	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20A1044659	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 14,0000%	1	29	31/01/2020	18/02/2030	IMOGUIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20C0937316	R\$ 10.000.000,00	10000	IGPM + 6,0000%	1	35	12/03/2020	12/03/2026	BZLOG	Adimplente	Hipoteca de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20H0775484	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 11,6800%	1	31	25/08/2020	18/02/2031	ATMOSFERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20J0545879	R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 8,0000 %	1	40	02/10/2020	12/09/2035	ITUPEVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20J0546570	R\$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 23,7500 %	1	41	02/10/2020	12/09/2035	ITUPEVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20H0874600	R\$ 21.912.000,00	21912	IPCA + 11,8500 %	1	38	22/10/2020	18/04/2033	MANTIQUEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20J0909894	R\$ 44.440.000,00	44440	IPCA + 6,0000 %	1	44	30/10/2020	10/01/2036	CANOPUS IV	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21A0859460	R\$ 13.000.000,00	13000	IPCA + 15,0000 %	1	45	26/01/2021	10/08/2023	LIFTP LAN II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21C0789502	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 12,0000 %	1	49	18/03/2021	18/10/2026	VICTORIA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21C0818353	R\$ 7.592.000,00	7592	IPCA + 13,1000 %	1	46	29/03/2021	18/07/2034	LAGODAS COLINAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21D0736598	R\$ 80.425.000,00	80425	IPCA + 12,1500 %	1	47	19/04/2021	18/11/2034	VANVERA	Adimplente	Aval
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21E0665350	R\$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 7,0000 %	1	50	19/05/2021	24/04/2026	SOLFARMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21E0823289	R\$ 22.605.000,00	22605	IPCA + 13,4900 %	1	56	28/05/2021	18/05/2036	NABILEQUE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21F1147735	R\$ 28.865.000,00	28865	IPCA + 12,0000 %	1	65	30/06/2021	18/11/2035	BARRERAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1006006	R\$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 14,7000 %	1	71	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,



												Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADA RA S.A.	21H1007735	R\$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 14,7000 %	1	72	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADA RA S.A.	21H1007831	R\$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 14,7000 %	1	73	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADA RA S.A.	21H1007844	R\$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 14,7000 %	1	74	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADA RA S.A.	21H1007858	R\$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 14,7000 %	1	75	09/08/2021	18/03/2028	FIVE SENSES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADA RA S.A.	21H1079665	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,0000 %	1	57	25/08/2021	20/08/2027	ECHE R	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADA RA S.A.	21H1079666	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 8,5000 %	1	58	25/08/2021	20/08/2027	ECHE R	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADA RA S.A.	21H1088438	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 11,2500 %	1	84	27/08/2021	18/12/2024	NILO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADA RA S.A.	21H1089110	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 13,1500 %	1	85	27/08/2021	18/12/2024	NILO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo



CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21J0989122	R\$ 31.100.000,00	31100	IPCA + 11,3500%	1	54	22/10/2021	18/02/2028	BRAVAMUNDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21K0002027	R\$ 62.666.000,00	62666	IPCA + 11,3500%	1	86	03/11/2021	20/04/2034	LAGO AQUENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21K0002028	R\$ 39.695.000,00	39695	IPCA + 11,3500%	1	87	03/11/2021	20/04/2034	LAGO AQUENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21K0591458	R\$ 56.000.000,00	56000	IGPM + 11,0000%	1	92	09/11/2021	19/10/2030	GUESTIER II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21L0695831	R\$ 19.040.000,00	19040	IPCA + 7,5000%	1	91	15/12/2021	19/02/2030	GENIAL ENERGY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21L0848411	R\$ 22.000.000,00	22000	IPCA + 12,0000%	1	93	15/12/2021	20/09/2025	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21L1280755	R\$ 105.000.000,00	105000	IPCA + 9,0000%	1	95	22/12/2021	24/12/2029	RESEVA POLO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Ações
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22A0411092	R\$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 9,1000%	1	66	12/01/2022	07/05/2036	PERPLAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22A0731741	R\$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 11,2500%	1	78	14/01/2022	14/01/2027	GRANPOEME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22B0448635	R\$ 58.200.000,00	58200	IPCA + 12,6500%	1	67	03/02/2022	18/06/2036	LOTELAR III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22C1179539	R\$ 15.600,00	15600	IPCA + 8,0000 %	1	105	23/03/2022	12/03/2023	BARR EIRAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22C1181596	R\$ 500.000,00	500	IPCA + 1,0000 %	1	106	23/03/2022	12/03/2023	BARR EIRAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22F0756676	R\$ 25.155,00	25155	IPCA + 12,0100 %	4	1	03/06/2022	22/06/2023	CIA MELHORAMENTOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22F1359784	R\$ 20.100,00	20100	IPCA + 14,0000 %	3	ÚNICA	30/06/2022	22/07/2025	CRISTAL RESIDENCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22G0961469	R\$ 9.940.000,00	9940	IPCA + 12,6000 %	15	1	19/07/2022	22/08/2025	PARDINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22G1046910	R\$ 29.505,00	29505	IPCA + 12,5000 %	5	1	20/07/2022	22/12/2026	OMMAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22G1225382	R\$ 18.306,00	18306	IPCA + 12,5000 %	5	2	20/07/2022	22/12/2026	OMMAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22H1140858	R\$ 30.000,00	30000	IPCA + 12,0000 %	14	1	08/08/2022	22/01/2026	RESIDENCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22J1295552	R\$ 12.500,00	12500	IPCA + 13,0000 %	20	1	14/10/2022	22/10/2025	D PAULA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22J1295767	R\$ 12.500,00	12500	IPCA + 13,0000 %	20	2	14/10/2022	22/10/2025	D PAULA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22I1684600	R\$ 40.000,00	40000	IPCA + 12,0000 %	1	52	22/09/2022	18/11/2025	VICTORIAL BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22L1211468	R\$ 10.404,00	10404	IPCA + 10,5000 %	24	1	08/12/2022	25/07/2023	LOTE SECIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,



												Coobrigação, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	23A0006401	R\$ 8.000.000,00	8000	IGPM + 10,0000 %	25	1	03/01/2023	27/12/2034	AMARALINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	23A0006402	R\$ 6.000.000,00	6000	IGPM + 10,0000 %	25	2	03/01/2023	27/12/2034	AMARALINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22H2247401	R\$ 22.000,00	22000	IPCA + 12,0000 %	14	2	08/08/2022	22/01/2026	RESIDENCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22G0961446	R\$ 7.393.000,00	7393	IPCA + 12,1500 %	12	1	14/07/2022	22/07/2025	BARBOSA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22G0963180	R\$ 12.500,00	12500	IPCA + 14,7500 %	12	2	14/07/2022	22/07/2025	BARBOSA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA12	R\$ 200.000,00	20000	Não há	2	ÚNICA	11/04/2023	11/04/2043	NPLEMSO II	Adimplente	
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA11	R\$ 37.500,00	37500	CDI + 6,5000 %	1	1	20/03/2023	28/03/2026	EDUCBANK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA21	R\$ 15.000,00	15000	CDI + 9,5000 %	1	2	20/03/2023	28/03/2026	EDUCBANK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA31	R\$ 17.500,00	17500	Não há	1	3	20/03/2023	28/03/2026	EDUCBANK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA13	R\$ 38.000,00	38000	CDI + 2,0000 %	3	1	02/05/2023	26/12/2029	ANGALEASING	Adimplente	
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA23	R\$ 5.000,00	5000	CDI + 2,0000 %	3	2	02/05/2023	26/12/2030	ANGALEASING	Adimplente	
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA14	R\$ 5.150.000,00	5150	CDI + 8,0000 %	4	1	31/07/2023	22/07/2027	VMK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA24	R\$ 4.220.000,00	4220	CDI + 8,0000 %	4	2	31/07/2023	22/07/2027	VMK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA18	R\$ 95.000,00	95000	1,6%	8	1	20/10/2023	02/12/2026	EMBR AER	Adimplente	Hipoteca de Outros
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	N/A	R\$ 5.000,00	5000	1,6%	8	2	20/10/2023	02/12/2026	EMBR AER	Adimplente	Hipoteca de Outros
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240018I	R\$ 18.000,00	18000	CDI + 4,0000 %	19	1	23/01/2024	17/10/2026	COPO BRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240018J	R\$ 11.000,00	11000	CDI + 5,0000 %	19	2	23/01/2024	17/10/2026	COPO BRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240018K	R\$ 21.000,00	21000	CDI + 5,0000 %	20	ÚNICA	23/01/2024	17/01/2029	COPO BRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA17	R\$ 95.000,00	95000	CDI + 1,6000 %	7	1	20/10/2023	02/12/2026	EMBR AER	Adimplente	Aval, Hipoteca
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA27	R\$ 5.000,00	5000	CDI	7	2	20/10/2023	02/12/2026	EMBR AER	Adimplente	Aval, Hipoteca
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24G2317369	R\$ 12.000,00	12000	IPCA + 12,5000 %	5	3	24/07/2024	24/08/2027	OMM AR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSAA0	R\$ 60.000,00	60000	CDI + 6,5000 %	10	1	11/10/2024	28/03/2027	EDUC BANK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSAB0	R\$ 15.000,00	15000	CDI + 9,0000 %	10	2	11/10/2024	28/03/2027	EDUC BANK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSAC0	R\$ 25.000,00	25000	Não há	10	3	11/10/2024	28/03/2027	EDUC BANK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24J4568654	R\$ 15.000,00	15000	IPCA + 12,6800 %	56	1	10/10/2024	22/09/2034	FAZE NDA BAYER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24J4568840	R\$ 4.700,00	4700	IPCA + 12,6800 %	56	2	10/10/2024	22/10/2034	FAZE NDA BAYER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24J4570013	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	56	3	10/10/2024	22/11/2034	FAZENDA BAYE R	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24J4570318	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 12,6800 %	56	4	10/10/2024	22/12/2034	FAZENDA BAYE R	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24J4570321	R\$ 300.000,00	300	IPCA + 20,0000 %	56	5	10/10/2024	22/09/2034	FAZENDA BAYE R	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24I2113183	R\$ 8.184.000,00	8184	CDI + 6,0000 %	55	ÚNICA	19/09/2024	22/09/2025	RAPOSO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSAA4	R\$ 262.223,07	26223079	CDI + 10,0000 %	14	ÚNICA	26/12/2024	26/12/2031	MENDONÇA	Adimplente	
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24L3235638	R\$ 55.500,00	55500	CDI + 3,7500 %	60	1	20/12/2024	26/12/2029	SQUARE LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	25B0012202	R\$ 57.000,00	57000	CDI + 3,7000 %	60	2	20/12/2024	26/12/2029	SQUARE LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	25D0011602	R\$ 57.000,00	57000	CDI + 3,6500 %	60	3	20/12/2024	26/12/2029	SQUARE LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	25F0008603	R\$ 44.000,00	44000	CDI + 3,6000 %	60	4	20/12/2024	26/12/2029	SQUARE LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24L2713690	R\$ 30.000,00	30000	IPCA + 13,2500 %	61	ÚNICA	16/12/2024	10/12/2027	LOTE 5 IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



DEB	RAPIDO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	RPDO11	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 8,7500 %	1	1	18/11/2019	24/01/2023	RAPIDOO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	RAPIDO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	RPDO21	R\$ 4.000.000,00	4000	CDI + 18,0000 %	1	2	18/11/2019	18/11/2023	RAPIDOO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	RAPIDO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	RPDO31	R\$ 4.000.000,00	4000	Não há	1	3	18/11/2019	18/11/2022	RAPIDOO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	RAPIDO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	RPDO41	R\$ 6.000.000,00	6000	Não há	1	4	18/11/2019	18/11/2022	RAPIDOO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS SA	SSCF12	R\$ 90.000.000,00	90000	IPCA + 8,0000 %	2	1	15/01/2020	15/12/2027	SOLFACIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS SA	SSCF22	R\$ 19.000.000,00	19000	IPCA + 12,3000 %	2	2	15/01/2020	15/12/2027	SOLFACIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIOS SA	SSCF32	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 15,000 0 %	2	3	15/01/2020	15/12/2027	SOLFACIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIOS SA	N/A	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 15,000 0 %	2	4	15/01/2020	15/12/2027	SOLFACIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SUPERIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIOS SA	SSSC11	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 12,000 0 %	1	1	25/06/2020	25/04/2023	SUPERIM	Adimplente	
DEB	SUPERIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIOS SA		R\$ 4.000.000,00	4000	CDI + 12,000 0 %	1	2	25/06/2020	25/04/2023	SUPERIM	Adimplente	
DEB	SUPERIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIOS SA	SSSC12	R\$ 18.600.000,00	18600	CDI + 11,330 0 %	2	1	21/01/2021	27/02/2023	SUPERIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SUPERIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIOS SA	SSSC22	R\$ 6.200.000,00	6200	CDI + 12,000 0 %	2	2	21/01/2021	27/02/2023	SUPERIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SUPERIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIOS SA		R\$ 6.200.000,00	6200	CDI + 12,000 0 %	2	3	21/01/2021	27/02/2023	SUPERIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIOS SA	TRVA11	R\$ 700.000,00	7000	CDI + 1,5000 %	1	1	05/12/2017	20/12/2021	TRAVESSIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



	EIROS I S.A.											
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADA DE CREDITOS FINANCIOS EIROS I S.A.	TRVA21	R\$ 299.900,00	299900	CDI + 5,0000 %	1	2	05/12/2017	20/12/2021	TRAVESSIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADA DE CREDITOS FINANCIOS EIROS I S.A.	TRVA12	R\$ 100.000,00	100000	Não há	2	ÚNICA	26/06/2020	26/06/2030	NPL BRASIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADA DE CREDITOS FINANCIOS EIROS II S.A.	TSCF11	R\$ 83.000,00	83000	CDI + 6,0000 %	1	1	18/12/2017	19/10/2020	MERCANTIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADA DE CREDITOS FINANCIOS EIROS II S.A.	TSCF21	R\$ 17.000,00	17000	CDI + 23,9100 %	1	2	18/12/2017	18/10/2021	MERCANTIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADA DE CREDITOS FINANCIOS EIROS III S.A.	TVSA11	R\$ 50.000,00	50000	Não há	1	ÚNICA	12/11/2018	12/11/2023	FERRATUM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADA DE CREDITOS FINANCIOS EIROS III S.A.	TVSA12	R\$ 10.000,00	10000	Não há	2	1	07/06/2021	20/05/2026	FERRATUM II	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADA DE CREDITOS FINANCIOS EIROS III S.A.	TVSA22	R\$ 15.000,00	15000	Não há	2	2	07/06/2021	20/05/2026	FERRATUM II	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIEROS III S.A.	TVSA32	R\$ 35.000.000,00	35000	CDI + 9,0000 %	2	3	07/06/2021	20/05/2026	FERRATUM II	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIEROS IV S.A.	TVIV11	R\$ 33.350.000,00	33350	CDI + 5,5000 %	1	1	26/11/2018	26/11/2022	CREDZ	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIEROS IV S.A.	TVIV21	R\$ 16.650.000,00	16650	CDI + 7,0000 %	1	2	26/11/2018	28/08/2023	CREDZ	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIEROS V S.A.		R\$ 50.000.000,00	50000000	15%	1	ÚNICA	20/11/2018	20/10/2022	CARUANA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIEROS V S.A.	PRIVADA	R\$ 12.000.000,00	12000	20%	2	1	23/11/2019	24/12/2024	POBREJUAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIEROS V S.A.	TVSV22	R\$ 3.150.000,00	3150	20%	2	2	23/11/2019	24/12/2024	POBREJUAN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIEROS VIII S.A.	TVSE11	R\$ 332.000.000,00	332000	Não há	1	ÚNICA	28/03/2020	28/03/2030	NPL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIEROS VIII S.A.	TVSE12	R\$ 500.000.000,00	500000	Não há	2	ÚNICA	30/06/2020	30/06/2030	NPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



	EIROS VIII S.A.											
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADA DE CREDITOS FINANCIEROS IX S.A.	TRIX11	R\$ 70.185.000,00	70185000	CDI + 4,0250 %	1	ÚNICA	27/07/2020	17/07/2024	PRAVALER	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADA DE CREDITOS FINANCIEROS VI S.A.	TVCF11	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 6,0000 %	1	1	21/01/2020	20/01/2025	PAKETA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADA DE CREDITOS FINANCIEROS VI S.A.	TVCF21	R\$ 26.000.000,00	26000	CDI + 13,0000 %	1	2	21/01/2020	20/01/2025	PAKETA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADA DE CREDITOS FINANCIEROS VI S.A.	TVCF31	R\$ 4.000.000,00	4000	CDI + 13,0000 %	1	3	21/01/2020	20/01/2025	PAKETA	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADA DE CREDITOS FINANCIEROS X SA	TVSX11	R\$ 500.000.000,00	500000	Não há	1	ÚNICA	25/09/2020	25/09/2030	BTG III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADA DE CREDITOS FINANCIEROS XII S.A.	TVSC11	R\$ 9.975.000,00	9975	20%	1	1	14/09/2020	14/03/2023	BR SURGERY	Inadimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Subordinação
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADA DE CREDITOS FINANCIEROS XII S.A.	TVSC21	R\$ 9.975.000,00	9975	47%	1	2	14/09/2020	14/03/2023	BR SURGERY	Inadimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Subordinação



DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIOS XII S.A.	N/A	R\$ 50.000,00	50	Não há	1	3	14/09/2020	14/03/2023	BR SURGERY	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Subordinação
DEB	MPT 18 SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIOS S.A.	TMPT11	R\$ 6.108.000,00	6108	CDI + 6,0000 %	1	1	30/10/2020	20/11/2025	PAKETA II	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	MPT 18 SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIOS S.A.	TMPT21	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 13,0000 %	1	2	30/10/2020	20/11/2025	PAKETA II	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	ELLEVE & TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIOS S.A.	TVXV11	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 6,0000 %	1	1	15/01/2021	12/01/2026	CRÉDITO ESTUDANTIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	ELLEVE & TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIOS S.A.	TVXV21	R\$ 14.000.000,00	14000	CDI + 9,0000 %	1	2	15/01/2021	12/01/2026	CRÉDITO ESTUDANTIL	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	ELLEVE & TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIOS S.A.	TVXV31	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI	1	3	15/01/2021	12/01/2026	CRÉDITO ESTUDANTIL	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCIOS XVI S.A.	TXVI11	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 6,0000 %	1	1	15/04/2021	15/04/2028	PAKETA III	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XVI S.A.	TXVI21	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 13,0000 %	1	2	15/04/2021	15/04/2028	PAKETA III	Resgatado	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XVI S.A.	TXVI31	R\$ 20.000.000,00	20000	13%	1	3	15/04/2021	15/04/2028	PAKETA III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XVI S.A.	N/A	R\$ 1.000,00	1	Não há	1	4	15/04/2021	15/04/2028	PAKETA III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XI S.A.	TVXI11	R\$ 300.000.000,00	300000	IPCA + 9,0000 %	1	ÚNICA	15/02/2021	18/02/2051	URCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS MERCANTIS VI S.A.	TMER11	R\$ 50.000.000,00	50000000	CDI + 3,0000 %	1	ÚNICA	14/12/2021	30/11/2027	BLUECAP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS MERCANTIS VI S.A.	TMER12	R\$ 2.640.730,39	26407309	CDI + 3,0000 %	2	ÚNICA	02/02/2024	30/11/2027	BLUECAP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XXXII S.A.	TSCR11	R\$ 41.000.000,00	41000	CDI + 7,2500 %	1	ÚNICA	14/12/2022	08/12/2027	WAHALLA	Inadimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	MAXPL URAL SECURI TIZADO RA S.A		R\$ 11.000.00 0,00	2200 0	IPCA + 10,840 0 %	1	1	17/10/202 4	07/02/202 8	INCO MAXP LURA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca
CRI	MAXPL URAL SECURI TIZADO RA S.A		R\$ 2.000.000 ,00	4000	IPCA + 10,840 0 %	1	2	17/01/202 5	31/12/209 9	INCO MAXP LURA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca
CRI	MAXPL URAL SECURI TIZADO RA S.A		R\$ 6.000.000 ,00	1200 0	IPCA + 10,840 0 %	1	3	17/06/202 5	31/12/209 9	INCO MAXP LURA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca
CRI	MAXPL URAL SECURI TIZADO RA S.A		R\$ 7.000.000 ,00	1400 0	IPCA + 10,840 0 %	1	4	17/10/202 5	31/12/209 9	INCO MAXP LURA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca
CRI	MAXPL URAL SECURI TIZADO RA S.A		R\$ 4.000.000 ,00	8000	IPCA + 10,840 0 %	1	5	17/02/202 6	31/12/209 9	INCO MAXP LURA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca
CRI	MAXPL URAL SECURI TIZADO RA S.A		R\$ 5.000.000 ,00	1000 0	IPCA + 10,840 0 %	1	6	17/06/202 6	31/12/209 9	INCO MAXP LURA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca
CRI	MAXPL URAL SECURI TIZADO RA S.A		R\$ 4.000.000 ,00	8000	IPCA + 10,840 0 %	1	7	17/10/202 6	31/12/209 9	INCO MAXP LURA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca
CRI	MAXPL URAL SECURI TIZADO RA S.A		R\$ 1.000.000 ,00	2000	IPCA + 10,840 0 %	1	8	17/02/202 7	31/12/209 9	INCO MAXP LURA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca
CRI	MAXPL URAL SECURI TIZADO RA S.A		R\$ 7.000.000 ,00	1400 0	IPCA + 10,840 0 %	2	1	28/11/202 4	14/02/202 8	MAXP LURA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Hipoteca
CRI	MAXPL URAL SECURI TIZADO RA S.A		R\$ 2.000.000 ,00	4000	IPCA + 10,840 0 %	2	2	28/11/202 4	14/02/202 8	MAXP LURA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Hipoteca
CRI	MAXPL URAL SECURI TIZADO RA S.A		R\$ 6.000.000 ,00	1200 0	IPCA + 10,840 0 %	2	3	28/11/202 4	Invalid Date	MAXP LURA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Hipoteca



CRI	MAXPL URAL SECURI TIZADO RA S.A		R\$ 7.000.000 ,00	1400 0	IPCA + 10,840 0 %	2	4	28/11/202 4	Invalid Date	MAXP LURA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Hipoteca
CRI	MAXPL URAL SECURI TIZADO RA S.A		R\$ 6.000.000 ,00	1200 0	IPCA + 10,840 0 %	2	5	28/11/202 4	Invalid Date	MAXP LURA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Hipoteca
CRI	MAXPL URAL SECURI TIZADO RA S.A		R\$ 5.000.000 ,00	1000 0	IPCA + 10,840 0 %	2	6	28/11/202 4	Invalid Date	MAXP LURA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Hipoteca
CRI	MAXPL URAL SECURI TIZADO RA S.A		R\$ 2.000.000 ,00	4000	IPCA + 10,840 0 %	2	7	28/11/202 4	Invalid Date	MAXP LURA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Hipoteca



ANEXO IX | DESPESAS FLAT

DESPESAS FLAT – Up front					
Despesas	Agente	Base de Cálculo	Valor Líquido	Alíquota	Valor Bruto
Fee de Estruturação	Travessia	Fixo	R\$ 18.000,00	16,33%	R\$ 21.513,09
Coordenador Líder	Galápagos	Fixo	R\$ 37.500,00	9,65%	R\$ 41.505,26
Assessor Legal	Coelho Advogados	Fixo	R\$ 106.000,00	15,00%	R\$ 124.705,88
CETIP - Registro Ativo (Valor mínimo R\$ 6.714,50)	B3	Percentual	R\$ 44.400,00	0,00%	R\$ 44.400,00
Registro Cartório	-	Estimado	R\$ 19.623,10	0,00%	R\$ 19.623,10
Taxa para registro da base de dados de CRI	ANBIMA	Percentual	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Taxa de registro de Ofertas Públicas	ANBIMA	Percentual	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00
Escriturador e Liquidante	Itaú	Por Série	R\$ 1.200,00	0,00%	R\$ 1.200,00
Agente Fiduciário	Vórtx	Fixo	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Registro do Lastro	Vórtx	Fixo	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Taxa de Fiscalização de Oferta	CVM	Fixo	R\$ 54.000,00	0,00%	R\$ 54.000,00
Total	-	-	R\$ 303.472,10		R\$ 331.648,04
DESPESAS ANUAIS					
Despesas	Agente	Base de Cálculo	Valor Líquido	Alíquota	Valor Bruto
Agente Fiduciário	Vórtx	Fixo	R\$ 14.000,00	16,33%	R\$ 16.732,40
Custódia - Lastro	Vórtx	Fixo	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37
Auditoria Patrimônio Separado	Bakertilly	Fixo	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00
Total			R\$ 27.000,00		R\$ 31.293,77
DESPESAS SEMESTRAIS					
Despesas	Agente	Base de Cálculo	Valor Líquido	Alíquota	Valor Bruto
Verificação de destinação de recursos	Vórtx	Fixo	R\$ 1.200,00	16,33%	R\$ 1.434,21
Total	-	-	R\$ 1.200,00		R\$ 1.434,21
DESPESAS MENSAIS					
Despesas	Agente	Base de Cálculo	Valor Líquido	Alíquota	Valor Bruto
Gestão Securitizadora	Travessia	Fixo	R\$ 3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51
B3/ CETIP - Custódia	B3	Fixo	R\$ 1.440,00	0,00%	R\$ 1.440,00
Escriturador e Liquidante	Itaú	Por Série	R\$ 1.200,00	0,00%	R\$ 1.200,00
Contabilidade Patrimônio Separado	M. Tendolini	Fixo	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00
Total	-	-	R\$ 6.140,00		R\$ 6.725,51



ANEXO X | RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

[dia] de [mês] de [ano]

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020 – São Paulo, SP

At.: Sra. Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: garantias@vortex.com.br/vxinforma@vortex.com.br

Com cópia para:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, Itaim Bibi

CEP 04533-900, São Paulo - SP

At.: Sr. Vinicius Stopa

Tel.: (11) 4115-8007

E-mail: ri@grupotravessia.com / juridico@grupotravessia.com / gestao@grupotravessia.com

Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures da Construtora Tenda S.A.

CONSTRUTORA TENDA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 21148, categoria “A”, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35 (“Emissora”), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quinta do “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da Construtora Tenda S.A.*” datado de 15 de maio de 2025 (“Escritura de Emissão”, “Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

(i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da



Emissão.

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre	% do Lastro Utilizado no semestre
Total utilizado no semestre	[•]	[•]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R\$[•]	[•]
Total a ser comprovado	R\$[•]	[•]

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

CONSTRUTORA TENDA S.A.

(inserir assinaturas)



ANEXO XI | FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos neste Anexo V deste Termo de Securitização, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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

I – RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País, tais como para contingência de estado de sítio, calamidade pública, epidemia ou pandemia, entre outros.



A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora e os Clientes não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado no pagamento pelos Clientes, isto pode alterar o retorno previsto pelos 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 do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos Clientes e, conseqüentemente, o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.



Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto (“PIB”) tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Ainda, eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusivos dos devedores dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, de modo que referidas alterações podem impactar o desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI, afetando a expectativa de retorno dos Investidores.

Política Monetária

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Emissora e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Emissora, dos Clientes e sua capacidade de pagamento dos Contratos de Venda e Compra, consequentemente, dos CRI, prejudicando a expectativa de remuneração dos Investidores.



Efeitos dos mercados internacionais

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 economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Condições de mercado negativas em outros países, mesmo aqueles de economias desenvolvidas, ainda que possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas, e um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRI. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar na redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

Para se realizar uma classificação de risco (rating), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação do Brasil, obtido durante a vigência dos



CRI, poderá obrigar determinados Investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário afetando a expectativa de remuneração dos Investidores que tiverem subscrito ou adquirido os CRI.

Situações de instabilidade política, econômica e de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do governo federal

Situações de instabilidade política e/ou econômica como, (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; (ii) turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores Profissionais (incluindo, mas não se limitando à renúncia ou impeachment do presidente da República, cassação de membros do Poder Legislativo, atos de terrorismo, entre outros); (iii) mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação dos CRI no mercado; ou (iv) quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos, na adequação da colocação dos CRI no mercado ou na razoabilidade econômica da emissão podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

A percepção de riscos em outros países, especialmente em outros países de economia emergente, poderá afetar o valor de mercado de títulos e de valores mobiliários brasileiros, incluindo os CRI.

O investimento em títulos de mercados emergentes, entre os quais se inclui o Brasil, envolve um risco maior do que os investimentos em títulos de emissores de países desenvolvidos, podendo tais investimentos serem tidos como sendo de natureza especulativa. Eventos econômicos e políticos nestes países podem, ainda, ter como consequência restrições a investimentos estrangeiros e/ou à repatriação de capital investido. Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir nas atividades dos Clientes, conforme descrito acima, afetando sua capacidade de pagamento dos Contratos de Venda e Compra o que poderá prejudicar a expectativa de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, poderá acarretar prejuízos financeiros aos titulares dos CRI.

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais. Dentre esses fatores, destacam-se: (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão russa em determinadas áreas do território ucraniano, gerando uma crise militar e geopolítica com reflexos globais; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises econômicas em diversas partes da Europa e do mundo. Esses eventos podem gerar uma série de efeitos negativos nos mercados de capitais, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, incluindo flutuações nos preços de títulos de empresas cotadas, redução da disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, variação nas taxas de câmbio e inflação, entre outros. Esses cenários podem afetar o mercado de capitais brasileiro, afetando a situação financeira da Securitizadora e da Devedora, impactando diretamente o fluxo de pagamento dos CRI



da presente Emissão. A alta nos preços dos combustíveis e do gás, juntamente com a possível valorização do dólar, pode gerar pressão inflacionária adicional e dificultar a recuperação econômica do Brasil, criando um cenário de alta incerteza que pode ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais. Qualquer surto no Brasil ou no mundo pode afetar diretamente nossas operações

O surto de doenças transmissíveis, em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Securitizadora e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Securitizadora e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo COVID 19, zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

A disseminação de doenças transmissíveis pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

A ocorrência de qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional dos Clientes, e, conseqüentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Clientes pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode



afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

II – FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Experiência recente com securitização no Brasil

A securitização de créditos imobiliários e do agronegócio são operações recentes no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, bem como a Lei nº 11.076/04, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio nos últimos anos.

Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos. Em razão da recente experiência com a securitização no Brasil e das incertezas dela decorrentes, essa modalidade de operação está sujeita a discussões jurídicas que poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre os setores e agentes (players) financiados e investidores, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menos previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.188 e da Resolução CMN 5.121). Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacificada, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta e/ou dos CRI, podendo ocasionar perdas aos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.



Os Direitos Creditórios Imobiliários e os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI.

Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Direitos Creditórios Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Direitos Creditórios Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI.

O Conselho Monetário Nacional publicou, em 2 de fevereiro de 2024, a Resolução CMN 5.118, e, em 1º de março de 2024, a Resolução CMN 5.121, as quais reduziram os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. As novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Direitos Creditórios Imobiliários.



III – FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

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

Manutenção de Registro de Companhia Aberta.

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora 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.

Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, 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 poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Risco relacionado à originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.



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, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

A Importância de uma Equipe Qualificada.

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

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis.

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.



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

IV – FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA

Riscos inerentes à atuação nos mercados de incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis prontos e em construção.

A Devedora se dedica ao mercado de incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis prontos em empreendimentos residenciais, comerciais e de usos diversificados. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada, formalidades nas aprovações de projetos pelas concessionárias e órgãos públicos de todas as esferas, e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Devedora são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- mudanças mercadológicas, regulatórias ou legais que eventualmente impeçam, no futuro, a correção monetária de seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, ou, ainda, que inviabilizem os projetos econômico ou financeiramente;
- condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de terrenos para empreendimentos ou a escassez destes em certas regiões ou de alguma vocação específica para determinados segmentos do mercado;
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados da Devedora;
- eventual mudança nas políticas do CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH ou ao SFI pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes da Devedora;
- queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque antes do início da comercialização, após o competente registro imobiliário do empreendimento e impossibilidade de preservação das margens e dos retornos anteriormente projetados para os empreendimentos;
- o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão de obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência



de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender imóveis incorporados, terrenos não incorporados ou locais adquiridos para incorporação residencial por preços ou margens de lucro previstos ou, ainda, dentro dos prazos previstos; e

- a variação na taxa de juros poderá afetar nosso custo de financiamento a produção e, desta forma, impactar nos custos de construção de nossos projetos e nas demais dívidas que a Devedora possui ou poderá vir a contratar.

O crescimento da Devedora depende fortemente da capacidade de adquirir terrenos a preços razoáveis. O aumento da concorrência no setor de incorporação imobiliária, tanto residencial quanto comercial, pode elevar significativamente os preços dos terrenos e causar escassez, impactando negativamente os custos de venda, as margens de lucro e a continuidade das operações.

Além disso, despesas fixas do setor, como manutenção, construção e dívidas, não podem ser facilmente reduzidas diante de quedas na receita. O valor de mercado de terrenos, unidades em estoque e propriedades para incorporação pode oscilar com as condições econômicas e do setor, forçando a Devedora a vender ativos com prejuízo ou a reduzir seu valor contábil, afetando negativamente seus resultados.

Os preços dos terrenos podem não ser repassados integralmente aos compradores, pressionando ainda mais as margens. Diversos fatores externos influenciam o valor dos ativos imobiliários, incluindo condições econômicas, concorrência, demanda local, custos operacionais, condições financeiras de clientes, acesso a crédito, inflação, juros, regulação governamental, riscos ambientais e mudanças climáticas. Qualquer desses fatores pode gerar efeitos adversos significativos sobre os negócios, resultados financeiros e fluxo de caixa da Devedora.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil e, particularmente, na cidade e estado de São Paulo, onde as atividades da Devedora são concentradas, é altamente competitivo e fragmentado, o que não representa grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com outros incorporadores. Uma série de incorporadores e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças



com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, alguns dos competidores da Devedora podem dispor de mais recursos financeiros do que nós e em termos e condições mais favoráveis e, deste modo, podem vir a se sustentar com menos dificuldades do que nós em épocas de crise no mercado imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, suas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante, podendo afetar a capacidade da Devedora de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Os custos de obras e alterações em orçamentos podem resultar na necessidade de complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e conseqüentemente da Devedora.

A Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original planejado, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais; (ii) aumento de custo de mão de obra; (iii) queda de produtividade e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”), não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora realiza vendas vinculadas ao financiamento repassado pela Devedora à CEF. Nestes casos, o valor do financiamento obtido pela Devedora no momento do repasse à Caixa Econômica Federal é fixado, não sendo passível de reajuste ou correção. Referidos repasses ocorrem logo após a venda das unidades mediante a aprovação do crédito do cliente junto à Caixa Econômica Federal.

A Devedora reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento de seus resultados à medida em que são incorridos os custos de construção. As estimativas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Devedora de acordo com o método contábil utilizado. Na medida em que esses ajustes resultem em redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Devedora reconhecerá débito contra o lucro, o que poderá prejudicar sua receita e lucros anteriormente estimados.

Dessa forma, caso no futuro haja o desbalanceamento entre estes índices ou entre o valor fixado no repasse e das despesas do empreendimento, não será possível reajustar as receitas da Devedora na proporção do reajuste de suas despesas, de forma que a Devedora poderá ser afetada adversamente, podendo afetar a capacidade da Devedora de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.



A impossibilidade da Devedora levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar seus negócios.

O contínuo desenvolvimento das atividades da Devedora demandará montantes significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Devedora poderá não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias, fazendo com que não se gere fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa.

Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas e os repasses da Devedora não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado.

Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação ou, ainda, renunciar a oportunidades de mercado. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora, podendo afetar a capacidade da Devedora de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

O atual modelo de negócios da Devedora foca exclusivamente em empreendimentos imobiliários enquadrados nas faixas 1 e 2 do programa Minha Casa Minha Vida. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes desse programa poderá afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados.

Em março de 2023 o Governo Federal reativou o programa habitacional Minha Casa, Minha Vida (MCMV), o qual foi originalmente criado no ano de 2009, e que no período que compreendeu o segundo semestre de 2020 até fevereiro de 2023 atuou com o nome rebatizado de Programa Casa Verde e Amarela (PCVA). O programa, que visa reduzir o déficit habitacional, compreende investimentos alocados para promover financiamento e subsídio para a construção e entrega de moradias para famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal bruta de até R\$ 8.000,00 por mês.

Desde 2013, a Devedora desenvolve empreendimentos imobiliários voltados para as faixas 1 e 2 do programa MCMV, em que famílias com renda mensal entre 1 e 4 salários-mínimos compram novas moradias com acesso a subsídios na entrada e nos juros para o financiamento das unidades.

A Devedora depende significativamente da disponibilidade de recursos para financiamento dentro das condições do MCMV. A não implementação desse Programa, sua suspensão, cancelamento ou qualquer atraso em seu cronograma poderá afetar de forma significativa o crescimento da Devedora e seu desempenho financeiro.



Portanto, a escassez de financiamento pelo programa, o aumento nas taxas de juros, a redução de prazo do financiamento, a redução do valor financiado por unidade, a redução nos subsídios oferecidos e/ou a alteração de outras condições de financiamento podem vir a afetar negativamente o desempenho do segmento e impactar negativamente os resultados da Devedora.

Tanto o financiamento de empreendimentos quanto o dos clientes utilizam, em sua maioria, os recursos oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (“FGTS”). O FGTS é gerido e administrado por um conselho curador, sendo este um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, conseqüentemente, a Devedora, podendo, inclusive, o Governo Federal mudar sua designação para atender outras demandas da economia, reduzindo os recursos disponíveis para o setor imobiliário, em especial o de atuação da Devedora, podendo afetar a capacidade da Devedora de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção dos empreendimentos e à percepção da qualidade dos produtos entregues pela Devedora poderão prejudicar a reputação da Devedora ou sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Devedora ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Devedora a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos.

Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de licenças, alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra, acidentes, questões trabalhistas, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, greves de colaboradores, subcontratados ou fornecedores, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Devedora pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora pode prejudicar a sua reputação, as vendas futuras e o seu resultado financeiro.

A Devedora pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas e prazos originais em razão de aumentos da taxa



de juros, custos de materiais, de mão de obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada, custos excedentes ou condições adversas podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Devedora. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Devedora, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Devedora, podendo afetar a capacidade da Devedora de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

As atividades da Devedora estão sujeitas à regulamentação ambiental, o que pode vir a aumentar o custo da Devedora e limitar o desenvolvimento de seus negócios ou, de outra forma, afetar adversamente as suas atividades.

As operações da Devedora estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As normas ambientais podem acarretar atrasos nos projetos desenvolvidos ou, ainda, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para seu cumprimento. Além disso, a legislação ambiental pode proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente a Devedora.

Adicionalmente, existe ainda a possibilidade das leis de zoneamento e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um terreno, bem como antes e durante o desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que pode incorrer em atrasos e modificações no objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios da Devedora e resultados estimados.

A Devedora é obrigada a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora, conforme se tornem mais rígidas, podendo afetar a capacidade da Devedora de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra determinados riscos e perdas substanciais.

A Devedora mantém apólices de seguro com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de construção. Todavia, a Devedora não pode garantir que a cobertura de tais



apólices estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros, considerando, inclusive, que as apólices estão sujeitas a limites e exclusões de responsabilidade. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades, o que, no caso de sinistro relacionado aos referidos riscos, pode ter um impacto financeiro e operacional negativo sobre os negócios da Devedora.

Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de outros riscos não cobertos, como multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Devedora, o que pode impactar negativamente os resultados e operações da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis, ou, ainda, nas mesmas condições anteriormente contratadas ou com taxas comerciais razoáveis, seja em relação aos custos ou em relação aos limites e às especificidades de coberturas. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Devedora ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros em tais condições podem afetar adversamente os negócios, resultados e/ou a condição financeira da Devedora.

Atualmente, a Devedora possui 21 (vinte e uma) reclamações de sinistro com processos de regulação em andamento, pendentes de liquidação de valores e eventual pagamento pelas seguradoras. Eventual negativa de pagamento pode ter um impacto financeiro e operacional negativo sobre os negócios da Devedora, podendo afetar a capacidade da Devedora de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

A Devedora utiliza sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos e operar os negócios. Problemas nos sistemas de tecnologia da informação podem afetar adversamente as operações da Devedora.

Os sistemas de informação podem sofrer interrupções ou ter seus dados comprometidos devido a fatores que extrapolam o controle interno da Devedora, tais como desastres naturais, ataques de hackers, problemas de telecomunicações, malwares e outros “vírus”, falhas de segurança relacionadas aos sistemas de tecnologia da informação, dentre outros fatores.

Desta forma, os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros com a intenção de utilizar-se de maneira fraudulenta dos dados da Devedora e nem sempre o monitoramento destas violações ocorre em tempo hábil para contramedida.

A Devedora está exposta a riscos associados à segurança da informação e à proteção de dados. Violações em seus sistemas podem resultar em vazamento de informações, ações judiciais por uso



indevido de dados, penalidades previstas na LGPD, perda de clientes e danos à reputação, afetando negativamente seus resultados financeiros.

Falhas ou interrupções nos sistemas de tecnologia da informação podem comprometer reservas, o processamento de transações e a gestão do negócio, com impacto negativo relevante nas receitas e operações da Devedora.

O sucesso da Devedora também depende da proteção de suas marcas e outros direitos de propriedade intelectual, especialmente “Tenda” e “Alea”. O uso indevido ou a violação dessas marcas pode prejudicar vendas, reduzir seu valor e impactar negativamente os resultados operacionais.

Apesar das medidas adotadas, a Devedora não garante proteção total contra infrações ou apropriação indevida de seus direitos, nem que conseguirá renovar ou manter todos os registros de propriedade intelectual. Além disso, pode enfrentar litígios onerosos e demorados para defender esses direitos, e eventuais insucessos nessas disputas podem afetar adversamente seus negócios, podendo afetar a capacidade da Devedora de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

A LGPD regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, por meio de sistema de normas que impacta todos os setores da economia e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, as hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), as obrigações e os requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais, vazamentos, transferência e compartilhamento de dados pessoais, bem como estabelece sanções administrativas que podem ser aplicadas em caso de descumprimento de suas disposições pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados, responsável por elaborar diretrizes e garantir a observância da legislação.

Além das suas sanções administrativas, o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas também na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, especialmente em casos de incidentes de segurança que envolvam dados pessoais.

Caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD, ela e suas subsidiárias poderão estar sujeitas, de forma isolada ou cumulativa, às penalidades previstas na referida legislação, tais como, advertência, obrigação de divulgação obrigatória de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais a que se refere a infração e multas de até 2% do faturamento da Devedora no



Brasil no seu último exercício fiscal, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração, bem como multa diária, observado o limite global mencionado, suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; e proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas ao tratamento de dados.

Além disso, a Devedora pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos por ela causados e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Eventuais sanções administrativas ou condenações judiciais podem causar impactos financeiros relevantes, além de poder afetar adversamente a reputação da Devedora no mercado.

Ainda, incidentes de segurança da informação podem resultar em apropriação indevida de informações da Devedora e/ou das informações de seus clientes, colaboradores e terceiros e/ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, ou ainda, na divulgação de dados comerciais e/ou de outras informações sensíveis, o que pode afetar adversamente os resultados financeiros e a reputação da Devedora.

Desta forma, qualquer violação de segurança ou qualquer falha percebida envolvendo o uso indevido, perda ou outra divulgação não autorizada de dados pessoais, bem como no cumprimento das normas de proteção de dados aplicáveis podem prejudicar a reputação da Devedora, expô-la a riscos e responsabilidades legais e sujeitá-la a publicidade negativa, interrompendo suas operações e prejudicando seus negócios, podendo afetar a capacidade da Devedora de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais, administrativos ou arbitrais podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora é, e poderá ser no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, seja em matéria cível, tributária, trabalhista, societária, regulatória, concorrencial, ambiental, dentre outras. Pode a Devedora, ainda, ser indiretamente prejudicada por eventuais sanções administrativas e judiciais decorrentes de condutas e procedimentos disciplinares por atos praticados por sua força de venda (tanto própria como terceirizada). A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos lhe serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, afetem a sua reputação ou os seus interesses, de seus administradores, de suas controladas, sua capacidade de contratar com o poder público ou alcancem valores substanciais, especialmente quando o provisionamento não tenha sido constituído ou não for suficiente, poderão causar efeitos adversos financeiros, operacionais e reputacionais para Devedora, inclusive no valor de mercado de suas ações.



Adicionalmente, a Devedora é parte em dois processos que envolvem discussão relacionada à sua inclusão no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, conforme detalhados no item 4.4 do Formulário de Referência da Devedora. Caso haja uma decisão desfavorável nesses processos, é possível que a Devedora seja incluída novamente no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, o que poderá implicar, além de provável dificuldade de contratações ou negociações junto ao poder público, em impactos negativos à imagem da Devedora e na dificuldade de obtenção de crédito junto às instituições bancárias, (i) na expropriação de propriedades urbanas ou rurais nas quais sejam encontradas condições análogas à escravo; (ii) no confisco de qualquer bem de valor econômico apreendido em decorrência da exploração de trabalho análogo ao escravo; (iii) na impossibilidade de concessão ou renovação de quaisquer empréstimos ou financiamento pelo BNDES; (iv) no vencimento antecipado de contratos firmados com o BNDES. Adicionalmente, se a houver (i) condenação de sentença transitada em julgado sobre os referidos processos; e/ou (ii) mesmo que temporariamente, a Devedora volte a constar no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, parte dos contratos financeiros da Devedora vencem antecipadamente, afetando adversamente a Devedora sob o aspecto financeiro, podendo afetar a capacidade da Devedora de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

V – FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco de liquidez dos Direitos Creditórios Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI o que resultará no pagamento em atraso dos valores a que os Titulares de CRI fazem jus nos termos previstos neste Termo de Securitização.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar na insuficiência de garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento pela Emissora dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré Pagamento

Considerando que não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré pagamento de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré pagamento



impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Direitos Creditórios Imobiliários e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e, conseqüentemente, na garantia vinculada à operação, podendo afetar de forma negativa as garantias da operação e, eventualmente, no fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para o investidor.

Risco em função do Registro Automático na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta será objeto de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram e não serão objeto de análise prévia pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial investidor.

Adicionalmente, a Emissão não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Devedora e pelo Coordenador da Oferta não foram objeto de análise prévia pela referida entidade.

Nesse sentido, os investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora e a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (a) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (b) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Investidores são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

É possível que decisões judiciais futuras prejudiquem a estrutura da Emissão

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



Alteração do local de pagamento em caso de vencimento antecipado dos CRI

Os pagamentos relacionados aos CRI são efetuados utilizando o sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3, instituição na qual os CRI estão eletronicamente custodiados. Caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a B3 deixará imediatamente de realizar a custódia eletrônica dos CRI, impossibilitando que os pagamentos continuem sendo realizados através de seu sistema de liquidação e compensação. Assim, em conformidade com o Termo de Securitização, os pagamentos realizados após a declaração de vencimento antecipado dos CRI serão disponibilizados, pela Securitizadora, em sua sede, aos respectivos Titulares dos CRI. Portanto, em caso de vencimento antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades operacionais para receberem os valores que lhes são devidos.

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 do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora.

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. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Ainda, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, e revendidos a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e a investidores em geral, após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta e desde que atendidos os requisitos do inciso II do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário e a vedação temporária à negociação junto a Investidores Qualificados e ao Público Investidor em Geral como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar as restrições mencionadas acima para que possa negociar os seus CRI, o Investidor pode ter dificuldade de liquidez na venda dos CRI o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.



Risco da Não Realização da Carteira

A Emissora é uma companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários por meio da emissão dos CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários e os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, considerando, ainda, a inexistência de garantias de quaisquer naturezas para honrar tais pagamentos.

Risco de Pagamento Condicionado e Descontinuidade do Recebimento de Principal e Encargos

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários; (ii) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; e (iii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos de Venda e Compra

Não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de parte dos Contratos de Compra e Venda, vinculados como garantia no âmbito da Cessão Fiduciária, dos quais derivam os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, inclusive, mas não se limitando a aplicação de multas e penalidades por atrasos. Caso os Contratos de Venda e Compra sejam declarados ilegais, acarretará a necessidade de reforço das garantias, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

Risco de término e/ou rescisão dos Contratos de Venda e Compra

Os Contratos de Venda e Compra, vinculados como garantia no âmbito da Cessão Fiduciária, estão sujeitos a terminação antecipada, rescisão e inadimplemento pelos Clientes. Caso isso ocorra, é possível que Direitos Creditórios Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento dos CRI afetando negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI.



Riscos de Insuficiência da Fiança

Em caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Devedora, ou de inadimplemento da Fiadora em caso de acionamento da fiança, a Securitizadora deverá iniciar a cobrança judicial contra a Devedora e/ou contra a Fiadora. No entanto, tanto a Devedora quanto a Fiadora poderão não possuir patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas. Ademais, tais execuções judiciais podem se prolongar excessivamente, considerando a morosidade do sistema judiciário brasileiro.

Dessa forma, não é possível assegurar que a Fiadora, quando executada, terá ou disponibilizará recursos suficientes para recuperar o valor necessário ao cumprimento das Obrigações Garantias, incluindo amortização integral dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser negativamente impactados.

Riscos Decorrentes dos Critérios Adotados pela Devedora

Os Contratos de Venda e Compra celebrados com os respectivos Clientes, cuja análise de crédito foi realizada pelas Devedoras foram vinculados como garantia no âmbito da Cessão Fiduciária. Portanto, a inadimplência dos Clientes pode ter um efeito material adverso na Garantia dos CRI.

Riscos Relativos a Assinatura Eletrônica

Parte dos Contratos de Venda e Compra vinculados como garantia no âmbito da Cessão Fiduciária foram assinados através de plataforma de assinatura eletrônica, que não conta com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da Medida Provisória nº 2.200-2/01. A validade da formalização dos Contratos de Venda e Compra através da plataforma de assinatura e certificação eletrônica pode ser questionada judicialmente pelos Clientes, e não há garantia que tais contratos sejam aceitas como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário. Nesses casos, os Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser objeto de cobrança por meio de ação monitória ou ação de conhecimento, cujo rito é significativamente mais lento que uma ação de execução, e cujo sucesso dependerá da capacidade da Devedora e da Fiadora de produzir provas ou evidências da existência de seu crédito e do valor devido. Assim, a Devedora e a Fiadora poderão permanecer longo tempo sem receber os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários que sejam discutidos judicialmente, ou mesmo não conseguir recebê-los, o que pode prejudicar a Garantia, tendo em vista que os Direitos Creditórios Imobiliários foram cedidos fiduciariamente, no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser



alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Risco relacionado à ausência de emissão de carta conforto por auditores independentes da Devedora no âmbito da Oferta Restrita

No âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência das informações financeiras da Devedora constantes dos Documentos da Operação com as demonstrações financeiras e com as informações financeiras trimestrais por ela divulgada. Conseqüentemente, os auditores independentes da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Devedora constantes nos Documentos da Operação.

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

A ocorrência de qualquer evento de antecipação dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como de amortização extraordinária dos CRI e/ou o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco relacionado aos Documentos Comprobatórios.

A Emissora não realizará a guarda física dos Documentos Comprobatórios, exceto com relação à Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Contas Vinculadas, sendo a guarda dos mesmos mantida pela Devedora, na qualidade de fiel depositária, o que poderá dificultar a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários em caso de inadimplemento dos mesmos.

Risco relacionado a não realização de auditoria jurídica ou financeira dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente

Não foi realizada auditoria jurídica ou financeira dos contratos objeto da Cessão Fiduciária. A carteira dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente poderá conter Direitos Creditórios Imobiliários cuja documentação apresente irregularidades, assim como poderão ser constatadas falhas na formalização da venda e na documentação, ainda que a documentação seja eletrônica, que podem acarretar prejuízos, como a falta de assinaturas certificadas ou informações relativas, podendo levar à resolução da cessão ou obstar o pleno exercício pela Securitizadora das prerrogativas decorrentes da titularidade dos Direitos Cedidos Fiduciariamente. Da mesma forma, poderão existir inconsistências financeiras entre os valores apresentados pela Devedora e pela Fiadora a título de saldo devedor dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e o valor



efetivamente a ser percebido pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária de referidos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ou ainda inconsistências nos valores e no fluxo de Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente informado pelas Fiduciantes, que não foi objeto de validação adicional por terceiros.

Risco relacionado à auditoria jurídica

O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre o Coordenador da Oferta, a Emissora e a Devedora. Não foi conduzida auditoria jurídica dos Devedores dos Contratos de Venda e Compra vinculados como garantia no âmbito da Cessão Fiduciária. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários ou dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

Risco de Amortização Extraordinária dos CRI, Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

A Emissora deverá, conforme aplicável: (a) amortizar extraordinariamente os CRI, ou (b) resgatar antecipadamente de forma total e obrigatória os CRI, nas hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debênture e Amortização Extraordinária das Debêntures. Caso ocorra qualquer uma dessas hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros, impactando no horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI e podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco de Descasamento da Taxa DI a ser utilizada para o pagamento da Remuneração dos CRI

odos os pagamentos devidos aos Titulares de CRI serão realizados com base na Taxa DI divulgada e vigente quando do cálculo e pagamento dos valores devidos pela Devedora à Emissora no âmbito das Debêntures. Nesse sentido, os valores da Remuneração, a ser pagos aos Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização poderão diferir dos valores que seriam pagos caso referidos valores fossem calculados com base no período compreendido exatamente no intervalo entre a data de início e de término do respectivo Período de Capitalização, o que poderá significar um impacto financeiro adverso aos Titulares de CRI da Primeira Série.

Risco de Não Recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesa

Nos termos do presente Termo de Securitização, caso seja necessário, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesa serão recompostos mediante aporte de recursos pela Devedora. Desta forma, caso a Devedora não realize referido aporte, as despesas poderão ser suportadas pelo Patrimônio Separado



e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI pois terão que arcar com despesas extraordinárias.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão dos Empreendimentos Imobiliários

Eventuais falhas na execução, comprometimento dos suprimentos e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora, poderão prejudicar a sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, bem como diminuir sua rentabilidade e sua disponibilidade de recursos. O atraso na conclusão dos empreendimentos imobiliários ou, defeitos constatados depois da conclusão dos seus empreendimentos imobiliários da Devedora, poderão resultar em processos civis por parte de compradores. Tais fatores também podem afetar sua reputação e gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora.

O setor imobiliário poderá estar sujeito a crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento.

As empresas do setor imobiliário, inclusive a Devedora, dependem de uma série de fatores que estão além de seu controle para a construção e a incorporação de projetos imobiliários. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos no mercado para a aquisição de terrenos e a construção. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir a capacidade de vendas da Devedora devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento de suas obrigações financeiras e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como a leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvimento de sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais. Suas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais, assim como programas habitacionais, tais como Casa Verde Amarela (CVA) e Minha Casa Minha Vida (MCMV). Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e influenciar em outros custos adicionais que a Devedora possa vir a ter, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim



como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos durante o prazo em que seus Contratos de Venda e Compra estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

O Governo Federal tem o poder para aumentar ou reduzir alíquotas de tributos, criar novos tributos e modificar o regime de tributação em vigor. Essas alterações ou criações de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto seus contratos de venda estejam em vigor podem impactar a situação financeira e os resultados operacionais e financeiros da Devedora de maneira relevante, na medida em que a Devedora não possa alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus Clientes. Além disso, a majoração de tributos já existentes ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos Clientes podem vir a aumentar o preço final dos produtos da Devedora, reduzindo, dessa forma, a demanda por seus produtos ou afetando suas margens, inclusive no que se refere a sua rentabilidade e consequentemente podendo afetar a sua capacidade de pagamento e podendo afetar de maneira adversa o CRI e consequentemente podendo afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Riscos de Conflito de Interesses

Na data de celebração deste Termos de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de CRI das demais emissões. Adicionalmente, os prestadores de serviços da Oferta e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, os prestadores de serviços e as sociedades integrantes do conglomerado econômico dos prestadores de serviços pode gerar um conflito de interesses.

Prestadores de serviços dos CRI

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora



ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá gerar dispêndio de recursos adicionais pelos Titulares dos CRI caso o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes para tanto.

Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado previstos na Cláusula XIV deste Termo, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Direitos Creditórios Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Aplicações Financeira Permitidas, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas a elas aplicáveis, podendo impactar de maneira adversa os Titulares dos CRI.

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, e será automaticamente registrada perante a CVM e não será objeto de análise pela ANBIMA

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e está será automaticamente registrada para distribuição perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. 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. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM e ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares de CRI. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e dos riscos relacionados ao investimento nos CRI.

Riscos relativos à não contratação de Agência de Classificação de Risco.



A não contratação de uma agência de classificação de risco para a avaliação e classificação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) pode impactar a transparência e a percepção de risco por parte dos investidores. A ausência de uma classificação formal pode resultar em: (i) incerteza na avaliação de risco; (ii) liquidez reduzida; (iii) dificuldades na atração de investidores; (iv) vulnerabilidade a volatilidades de mercado. Os investidores devem considerar esses fatores ao decidir sobre a aquisição dos CRIs, reconhecendo que a falta de uma avaliação independente pode impactar significativamente a decisão de investimento e a gestão de risco associado.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: C878G-RLE6U-EJZ6X-Q3J4Y

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa (CPF 218.718.568-09)

Vitória Guimarães Havir (CPF 409.470.118-46)

Ana Clara Dória Lourenço (CPF 426.687.178-33)

Ducilene Gomes da Silva do Nascimento (CPF 166.127.438-24)

Juliana Maria de Medeiros (CPF 469.893.308-05)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/C878G-RLE6U-EJZ6X-Q3J4Y>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>