

PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª SÉRIE, DA 60ª (SEXAGÉSIMA) EMISSÃO, DA

Travessia

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 - CVM nº 620
CNPJ/MF nº 26.609.050/0001-64
Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01
Itaim Bibi, CEP 04.533-010, São Paulo - SP

PERFAZENDO O MONTANTE TOTAL DE

R$ 57.000.000,00

(cinquenta e sete milhões de reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

CNPJ/MF nº 43.689.060/0001-76

com sede na sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRTSSACRI4H8
DATA DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA NA CVM: 29 DE OUTUBRO DE 2025
REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/626

A **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**), na categoria "S1", sob o nº 620, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor (**"Resolução CVM 60"**), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 (**"Emissora"** ou **"Securitizadora"**), está realizando a emissão de 57.000 (cinquenta e sete mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 2ª série, da 60ª (sexagésima) emissão, todos nominativos e escriturais, para distribuição pública, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (**"Resolução CVM 160"**), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 20 de fevereiro de 2025, o valor total de R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais) (**"CRI"**).

Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários oriundos das notas comerciais, emitidas em 4 (quatro) séries, com garantia real e fidejussória, da 1ª (primeira) emissão da **BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, inscrita no CNPJ sob o nº 43.689.060/0001-76 (**"Devedora"**), emitidas nos termos do *"Termo da 1ª Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com garantias reais e fidejussórias, para Colocação Privada, da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."*, celebrado em 17 de dezembro de 2024, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas (**"Termo de Emissão"**), nos termos do Anexo Normativo I da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (**"Resolução CVM 60"**), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários e vinculá-los aos CRI, de acordo com o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."*, celebrado em 17 de dezembro de 2024, conforme aditado de tempos em tempos, 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 (**"Agente Fiduciário"** e **"Termo de Securitização"**). Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, foi constituído **(i)** O Aval; **(ii)** a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; **(iii)** a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e **(iv)** a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, e de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Emissão, no Termo de Securitização e neste Prospecto, **(i)** os CRI terão prazo de vencimento de 1.770 (mil, setecentos e setenta) dias contados da Data de Emissão dos CRI 2ª Série, vencendo-se, portanto, no dia 26 de dezembro de 2029.

A partir da primeira Data de Integralização, Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) (**"Taxa DI"**), acrescida de sobretaxa de 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento). Os CRI serão depositados para: **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

O Agente Fiduciário foi nomeado para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, nos interesses da comunhão dos Titulares de CRI. Em observância ao artigo 37 da Resolução CVM 60, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (**"Lei 14.430"**). O objeto do Regime Fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas aos Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430. Não serão constituídas garantias específicas sobre os CRI, sem prejuízo da garantia fidejussória e das garantias reais acima mencionadas. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros.

Os CRI serão objeto de distribuição pública nos termos da Resolução da Resolução CVM 160, e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (**"Resolução CVM 60"**), pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (**"Coordenador Líder"**), sob o regime de melhores esforços de colocação nos termos do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido). Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados como investidores qualificados nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (**"Resolução CVM 30"**), e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30. O anúncio de início foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 14 A 32 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM, A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO. ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DA CVM E DA B3.

De acordo com o Código de Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (**"ANBIMA"**), os CRI são classificados como: **(i)** Categoria: Residencial; **(ii)** Concentração: Concentrado; **(iii)** Segmento: Apartamentos ou casa / Loteamento: subjacentes lotes; e **(iv)** Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

EMISSORA

Travessia

COORDENADOR LÍDER

TERRA INVESTIMENTOS

AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX

ASSESSOR LEGAL DA EMISSORA

pmk ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

Oliveira · Paolucci advogados

A data deste Prospecto é 29 de outubro de 2025



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve Descrição da Oferta 2
2.2. Apresentação da Emissora 2
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 5
2.4. Identificação do público-alvo 5
2.5. Valor Total de Oferta 5
2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários 5

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 10

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora 11
3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora 11
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 13
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 13
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato 13

4. FATORES DE RISCO 14

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 34

5.1. Cronograma tentativo 35

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 37

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 39

7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI 40
7.2. Inadequação do Investimento 40
7.3. Eventual Modificação da Oferta 40

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 43

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 44
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores 44
8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização 44
8.4. Regime de Distribuição 44



8.5. Dinâmica de Procedimento de *Bookbuilding* 45
8.6. Formador de Mercado 46
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização 46
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam 46

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 47

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares de CRI 48
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 48
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI 48
9.4. Política de investimento 48

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 49

10.1. Créditos Imobiliários 50
10.1.1. Características Relevantes das Notas Comerciais 50
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 52
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 52
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 52
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 52
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 53
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais 53
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 53
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos 54
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço 60



10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 61

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 62

11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização 63

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil..... 63

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA..... 64

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 65

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas..... 65

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social..... 67

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado. 67

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios. 68

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES..... 83

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 85

14.1. Condições do Contrato de Distribuição..... 86



14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta 86

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA 88

15.1. Formulário de Referência da Emissora 89
15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora 89
15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora e dos Avalistas Pessoas Jurídicas 89
15.4. Autorizações Societárias 89
15.4.1 Autorização Societária da Emissora 89
15.4.2 Autorização Societária da Devedora 89
15.4.3 Autorizações Societárias dos Avalistas Pessoas Jurídicas 90
15.5. Estatuto Social da Securitizadora e Contrato Social da Devedora e dos Avalistas Pessoas Jurídicas 90
15.6. Termo de Securitização 91
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis 91

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 92

17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA 96

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA 99

18.1. Informações Adicionais dos CRI 2ª Série 100
18.2. Informações Adicionais da Devedora 100

19. DEFINIÇÕES 104

20. ANEXOS

ANEXO I Demonstrações financeiras da Devedora e dos Avalistas Pessoas Jurídicas 113

ANEXO II Ata da reunião de diretoria que deliberou a emissão dos CRI 188

ANEXO III Ata de Reunião de Sócios da Devedora e dos Avalistas Pessoas Jurídicas de que deliberaram a emissão das Notas Comerciais e a outorga das Garantias 194

ANEXO IV Estatuto social atualizado da Securitizadora 219

ANEXO V Contrato social atualizado dos Avalistas Pessoas Jurídicas 242

ANEXO VI Termo de Securitização 285

ANEXO VII Termo de Emissão das Notas Comerciais 439

ANEXO VIII Declaração de que o registro da Emissora se encontra atualizado 528

ANEXO IX Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto 530

ANEXO X Material Publicitário 533

SQUARE
LIFE CENTER

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





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

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 14 a 32 deste Prospecto. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

A 60ª (sexagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série, da Emissora, compreende a emissão de até 57.000 (cinquenta sete mil) CRI, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI 2ª Série, perfazendo o montante total de R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI 2ª Série.

Os CRI são objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, os quais são objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM 160, sob regime de melhores esforços de colocação. Conforme faculdade prevista no artigo 73 da Resolução CVM 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI.

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

2.2. Apresentação da Emissora

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

A Securitizadora, constituída em 25 de novembro de 2016, devidamente registrada e arquivada perante a JUCESP, que tem por objeto social, a aquisição, a venda e a securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originário de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não se limitando, créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastrados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio, podendo haver a prestação de garantias em créditos hipotecários, imobiliários, em direitos creditórios do agronegócio e quaisquer outras garantias admitidas no direito, em conformidade com as normas aplicáveis, além da emissão e colocação, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio e/ou Certificados de Recebíveis, ou qualquer outro título de crédito e valor mobiliário, lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de crédito originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente, créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as suas atividades, mediante a constituição de patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 11.076/04, da Lei 14.430/22 e outras disposições legais aplicáveis.

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



originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não não se limitando, créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio.

A Emissora tem por objetivo primordial cooperar com o desenvolvimento do mercado financeiro, através da captura de demandas locais de crédito e sua transformação em operações estruturadas a serem distribuídas no mercado de capitais brasileiro, com supervisão da CVM. Atuando com ética, agilidade e transparência na securitização de recebíveis dos segmentos imobiliários (CRI), agronegócio (CRA) e estruturações financeiras (Notas Comerciais Financeiras). A Travessia é formada por pessoas experientes, com experiência nos mercados financeiro e de capitais, além de finanças corporativas. As operações estruturadas pelo Grupo visam proporcionar aos clientes o acesso às estruturas de financiamento adaptadas as suas necessidades individuais, com prazos mais longos e taxas de juros mais baixas do que àquelas praticadas pelas instituições financeiras.

Breve Histórico

Constituída no ano de 2016, a Travessia tem por objetivo primordial cooperar com o desenvolvimento do mercado financeiro, através da captura de demandas locais de crédito e sua transformação em operações estruturadas a serem distribuídas no mercado de capitais brasileiro, com supervisão da CVM. Atuando com ética, agilidade e transparência na securitização de recebíveis dos segmentos imobiliários (CRI), agronegócio (CRA) e estruturações financeiras (Debêntures Financeiras). A Travessia é formada por pessoas experientes, com experiência nos mercados financeiro e de capitais, além de finanças corporativas. As operações estruturadas pela Securitizadora visam proporcionar aos clientes o acesso às estruturas de financiamento adaptadas as suas necessidades individuais, com prazos mais longos e taxas de juros mais baixas do que àquelas praticadas pelas instituições financeiras. A Securitizadora busca ter como diferencial a utilização intensa de sistemas automatizados de cálculos de lastro e de PUs e disponibilização de informações com a maior frequência possível para seus clientes.

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

No ano de 2023 foram emitidas 35 novas operações, sendo 21 CRIs emitidos, 2 CRAs e 12 Debêntures, totalizando aproximadamente R$ 911.000.000,00 milhões de valores mobiliários emitidos. Na composição do ativo, as contas mais relevantes são caixa e equivalentes de caixa (64% do total do ativo) e impostos a recuperar (28% do valor total do ativo). Caixa e equivalentes de caixa representam a remuneração recebida pelos serviços prestados de gestão e emissão de novas operações. Impostos a recuperar é uma conta composta, majoritariamente, pelos rendimentos de aplicações financeiras decorrentes de recursos originados de direitos creditórios. O passivo, por sua vez, apresenta como contas mais relevantes dividendos a pagar (80% do valor total do passivo) e obrigações tributárias (18% do valor total do passivo). O patrimônio líquido da empresa é composto pelo capital social (4% do patrimônio líquido) e reserva de lucros (95% do patrimônio líquido). O patrimônio líquido equivale a 83% dos valores dos ativos, o que representa uma estrutura de capital sólida para a Securitizadora.

No ano de 2024 foram emitidas 23 novas operações, sendo 14 CRIs emitidos, 05 Notas Comerciais e 4 CRA. Na composição do ativo, as contas mais relevantes são caixa e equivalentes de caixa (22% do total do ativo) e impostos a recuperar (70% do valor total do ativo). A conta caixa e equivalentes de caixa representam os recursos financeiros disponíveis provenientes da remuneração recebida pelos serviços prestados de gestão



e emissão de novas operações. Já a conta de impostos a recuperar é uma conta composta, majoritariamente, pelos rendimentos de aplicações financeiras decorrentes de recursos originados de direitos creditórios. O passivo circulante, por sua vez, apresenta como principal conta as obrigações fiscais, que representam praticamente 100% da totalidade desta rubrica.

O patrimônio líquido da empresa é de R$2.631.229,99, o que representa cerca de 89% do total do ativo (R$2.954.132,07). Essa relação indica um aumento na proporção de capital próprio em relação ao ativo em comparação ao ano anterior, quando o patrimônio líquido representava 83% dos ativos. Isso ocorre em função do aumento da reserva legal e reserva de lucros em função do lucro apurado durante o exercício.

Principais Concorrentes

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

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

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

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

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data base 31 de dezembro de 2024)	O capital social está dividido em 237.667 (duzentos e trinta e sete mil) ações, ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R$ 237.667,00 (duzentos e trinta e sete mil, seiscentos e sessenta e sete reais), totalmente integralizado
Patrimônio Líquido da Emissora (Data base 31 de dezembro de 2024)	O Patrimônio Líquido é de R$ 2.631.229,99 (dois milhões de reais, seiscentos e trinta e um mil reais, duzentos e vinte e nove reais e noventa e nove centavos), em 31 de dezembro de 2024.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA TRAVESSIA ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 27 de outubro de 2025):	99 (noventa e nove)
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 27 de outubro de 2025):	R$ 6.794.673.423,22 (seis bilhões, setecentos e noventa e quatro milhões, seiscentos e setenta e três mil e quatrocentos e vinte e três reais e vinte e dois centavos)
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 27 de outubro de 2025):	100% (cem por cento)
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 27 de outubro de 2025):	0% (zero por cento)



Pendências Judiciais e Trabalhistas

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 4.3 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora, ressalvado, entretanto, que não há pendências judiciais e trabalhistas.

Principais Fatores de Risco da Emissora

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção "Fatores de Risco", na página 14 deste Prospecto, sendo eles: "*Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI*"; "*Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis*"; "*Necessidade de Manutenção de Registro da Emissora perante a CVM*" "*Risco relacionado a fornecedores da Emissora*"; e "*Crescimento da Emissora e seu Capital*".

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

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

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada aos Investidores Qualificados. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação dos CRI em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores Qualificados o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição dos CRI não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder da Oferta a verificação da adequação do investimento nos CRI ao perfil de seus respectivos clientes. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto nos §10º e 11º do artigo 33 da Resolução CVM 60.

2.5. Valor Total de Oferta

O valor total da Emissão dos CRI 2ª Série é de R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais).

2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Os CRI 2ª Série foram emitidos com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI 2ª Série.
Quantidade de CRI	57.000 (cinquenta e sete mil).
Código ISIN dos CRI	Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRTSSACRI4H8.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.



Data de Emissão dos CRI 2ª Série	Os CRI 2ª Série foram emitidos em 20 de fevereiro de 2025 ("Data de Emissão dos CRI 2ª Série").
Prazo e Data de Vencimento	Os CRI 2ª Série terão o prazo de vencimento de 1.770 (mil, setecentos e setenta) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 26 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado e liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente no âmbito da B3; (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3; e (c) custódia eletrônica na B3.
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Remuneração dos CRI	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento), com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos. O cálculo da Remuneração deverá observar a fórmula prevista no Termo de Securitização.
Pagamento da Remuneração dos CRI	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, de acordo com as Datas de Pagamento dos CRI indicadas no Anexo I ao Termo de Securitização.
Repactuação Programada	Não haverá repactuação programada dos CRI.
Amortização	O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado na Data de Vencimento.
Amortização Extraordinária	Os CRI serão objeto de amortização extraordinária obrigatória em decorrência da amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais ou caso a Devedora decida realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.
Eventos de Vencimento Antecipado	A Emissora deverá submeter à prévia deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para essa finalidade, a declaração de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, conforme as hipóteses de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por sua vez, contam com as seguintes garantias: • Aval; • Alienação Fiduciária de Imóvel; • Cessão Fiduciária; • Alienação Fiduciária de Quotas; • Fundos; e • Qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
Créditos Imobiliários dos CRI	Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI são oriundos das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.
Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
Regime Fiduciário	A Emissora institui regime fiduciário, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Vinculada e quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado e na Conta Vinculada, incluindo os montantes dos Fundos e o valor recebido em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, e demais direitos e recursos mencionados no Termo de Securitização. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.



Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da Emissão, a critério da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme Cláusula 12.2 do Termo de Securitização: (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora; (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou (iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, sendo certo que nessa hipótese não haverá a destituição automática da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado.
Tratamento Tributário	Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. *Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil*. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) ;e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; e pela CSLL. A Lei 14.183 (conversão da Medida Provisória 1.034/21) alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito; e (b) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. Vale ressaltar que, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446, de 02 de setembro de 2022), que elevou, até 31 de



dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. Atualmente, as alíquotas foram reestabelecidas para 15% (outras instituições financeiras) e 20% (bancos), nos termos da Lei 14.183. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

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

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

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

No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estarão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do § 1º, do artigo 3º da Lei 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei 11.941, de 27 de maio de 2009, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal. Recomenda-se aos investidores analisarem o tema junto aos seus assessores tributários.

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

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

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

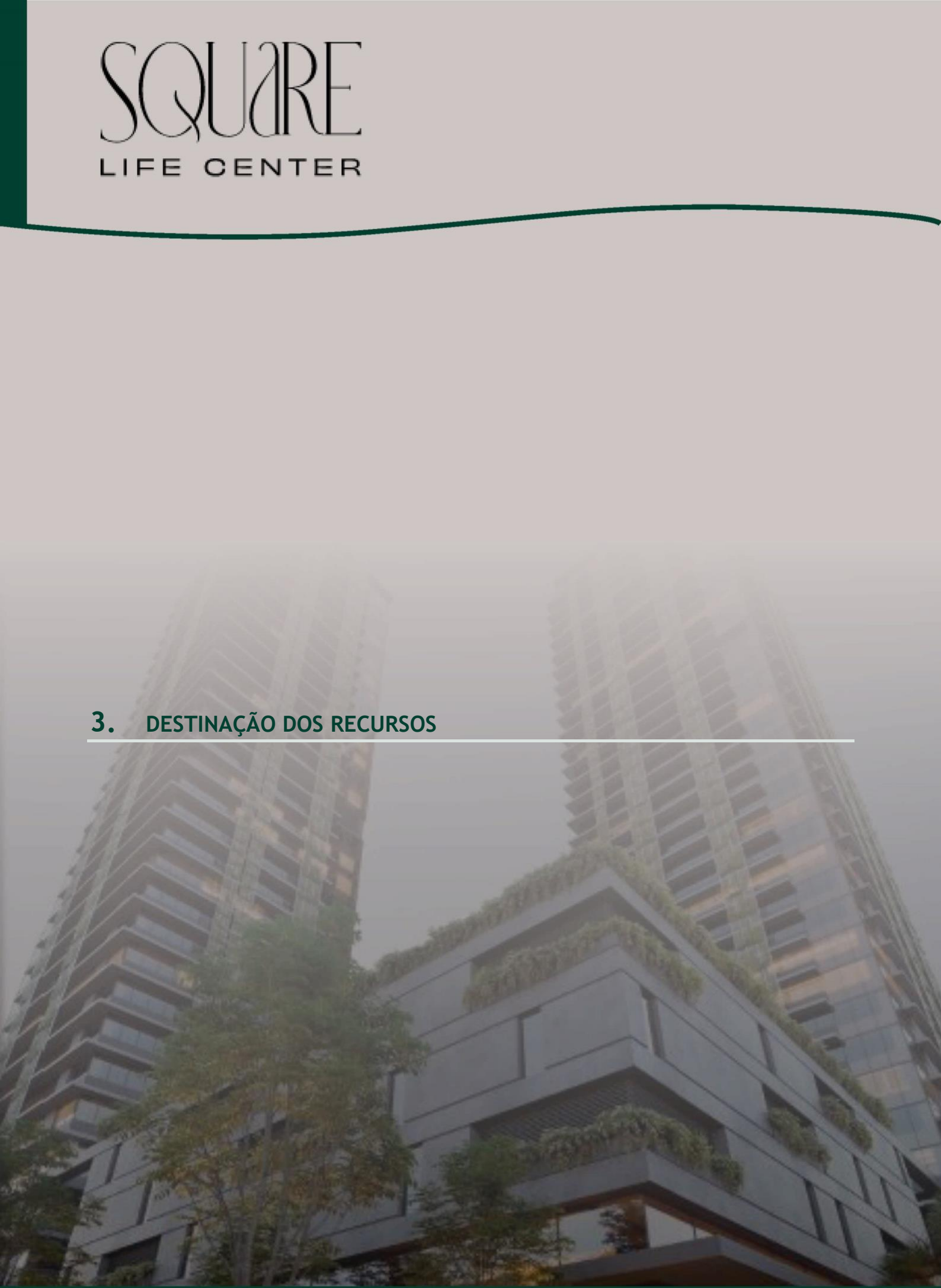
Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de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

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se,



	ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "JTF", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB nº 1.037. Além disso, a recente Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, determina que são considerados "JTF" os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%. *Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF*. Como regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração. IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.
Direitos, Vantagens e Restrições	Os CRI foram emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto nos §10º e 11º do artigo 33 da Resolução CVM 60. No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo de mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com o direito da restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS





3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão parcialmente utilizados pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para pagamento das Despesas Iniciais e constituição dos Fundos, bem como para pagamento do preçoL de integralização das Notas Comerciais, conforme disposto no Termo de Securitização.

3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora

Os recursos recebidos pela Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora, para arcar com os gastos, custos e as despesas futuras, de natureza imobiliária, diretamente atinentes às obras do Empreendimento, conforme cronograma indicativo previsto Anexo VII do Termo de Securitização (“**Destinação dos Recursos**”).

A Destinação dos Recursos abrangerá exclusivamente as obras do Empreendimento. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da presente Emissão no Empreendimento Square Life Center, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos captados por meio da presente Emissão no Empreendimento Square Life Center, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

Em atendimento ao disposto na Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“**Resolução CMN 5.118**”), os recursos captados por meio da Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou 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.

Será vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, até a alocação total dos recursos da Emissão, sempre no último Dia Útil de cada mês imediatamente posterior ao encerramento de cada semestre findo em janeiro e julho, o relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura, nos termos do Anexo VIII do Termo de Securitização, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre, de cópia das notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, e dos respectivos comprovantes de pagamentos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado aqui previsto, sendo que o primeiro relatório de verificação deverá ser apresentado, relativamente ao semestre findo em 30 de junho de 2025, e assim sucessivamente em periodicidade semestral (“**Documentos de Destinação**”).

O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos, comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços



para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE

O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

O Anexo VII do Termo de Securitização, descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras de desenvolvimento do Empreendimento. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos imóveis a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daquele inicialmente previsto nos termos no Anexo IX do Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

A Devedora declarou, nos termos do Termo de Emissão, que o Imóvel objeto da Destinação dos Recursos não recebeu, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora e/ou empresas do grupo. Não obstante, a Devedora declara que os documentos comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da destinação de recursos da Oferta não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Termo de Emissão, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida neste item, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos em sua totalidade corresponde à Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, em qualquer dos casos, com o consequente resgate antecipado obrigatório dos CRI, as obrigações da Devedora previstas neste item quanto à Destinação dos Recursos, incluindo o envio de relatórios e/ou dos Documentos de Destinação e ao pagamento dos valores devidos ao Agente Fiduciário referentes à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que seja comprovada a destinação da totalidade dos recursos da presente Emissão, perdurando da mesma forma a obrigação do Agente Fiduciário realizar a verificação da Destinação dos Recursos, nos termos aqui previstos.



Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos do Termo de Emissão e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às obras do Empreendimento, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento previsto neste item.

Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos – cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da Destinação dos Recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações acerca da Destinação dos Recursos.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.

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

Conforme faculdade prevista no artigo 73 da Resolução CVM 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI 2ª Série, conforme o caso, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

Adicionalmente, a Emissora e a Devedora deverão promover a alteração dos Documentos da Operação aplicáveis para prever a redução do valor de emissão dos CRI e das Notas Comerciais.

Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Devedora declarou nos termos do Termo de Emissão que empréstimos bancários ou aporte de capital seriam fontes de financiamento alternativo, caso a Oferta seja encerrada com a colocação parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.

4. FATORES DE RISCO





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

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

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

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

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

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

a) Política econômica do Governo Federal.

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

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

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

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza



econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

b) Efeitos da política anti-inflacionária.

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

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

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



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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

f) Efeitos de Pandemia.

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pelas Devedoras, bem como pelos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e, consequentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta quanto o horizonte de investimento dos Titulares de CRI, caso a Oferta se efetive. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979, de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (*Internacional Health Regulation emitido por World Health Organization*).

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

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

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



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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

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

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

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

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

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

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

i) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.



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

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

j) Manutenção do registro de companhia securitizadora.

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

k) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

l) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

m) Ações Judiciais.

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



Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

n) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

o) A Importância de uma Equipe Qualificada.

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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

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

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

q) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora.

Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo



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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

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

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

s) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

t) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

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

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

u) Riscos Financeiros.

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



Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

v) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor Qualificado com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor Qualificado ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

w) Risco da realização da Oferta em regime de melhores esforços.

A Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação, o que acarreta o fato de que o Coordenador Líder não garante a subscrição dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

x) Risco de Estrutura.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

y) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

z) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula **10.1** do Termo de Securitização, conterão informações a serem prestadas pelo Servicer, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios descritos no Termo de Securitização, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo *Servicer*.



Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

aa) Risco em Função da Dispensa de Registro.

A Oferta, distribuída sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, está automaticamente dispensada de análise prévia pela CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

bb) Baixa liquidez no mercado secundário.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

cc) Restrição à negociação.

A Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados. Deste modo, os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

dd) A Oferta se submete ao Rito de Registro Automático de Distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada.

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a investidores qualificados, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução CVM 160. A oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está 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 ou pela 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 dos 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 independente sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e da Devedora.



Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

ee) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, nos termos previstos neste Prospecto, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

ff) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

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

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

gg) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

hh) Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes.

Alguns dos Empreendimentos Destinação para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Notas Comerciais encontram-se em fase de construção, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão desses Empreendimentos Destinação dentro do cronograma de obras pela Devedora depende de certos fatores que estão além do controle da Devedora. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos empreendimentos, e, consequentemente, sua reputação, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e



responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora. Além disso, a impossibilidade de conclusão de um ou mais dos Empreendimentos Destinação acarretaria a necessidade de realocação dos recursos a eles destinados entre os demais Empreendimentos Destinação. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Devedora e impactar a solvência da Devedora, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Notas Comerciais, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

ii) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na forma das Cláusulas 14.1 a 14.5.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

jj) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

kk) Risco de regularidade, inclusive das matrículas, e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento do Empreendimento objeto da Emissão.

O Empreendimento ainda não está concluído e, portanto, não foram obtidas todas as licenças aplicáveis, inclusive para fins de atualização de matrícula. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para o Empreendimento, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de



irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

ll) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

(1) níveis de emprego;

(2) crescimento populacional;

(3) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;

(4) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;

(5) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;

(6) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e

(7) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora, suas controladas, os Avalistas e as Fiduciantes poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios da Devedora, dos Avalistas e das Fiduciantes.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

mm) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, aos Avalistas e às Fiduciantes, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Empreendimentos Imobiliários e/ou ao Empreendimento, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro de imóvel correspondentes aos Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, os Empreendimentos Imobiliários e/ou o Empreendimento, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média



nn) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

oo) Risco de limitação do escopo de atuação do assessor legal do Coordenador Líder.

O assessor legal contratado pela Devedora teve sua atuação limitada exclusivamente à revisão dos Documentos da Operação, não tendo emitido opinião legal ou conduzido diligências legais abrangentes ou, ainda, prestado assessoramento jurídico quanto à situação legal, regulatória, fiscal ou contratual da Devedora, da Emissora, do Coordenador Líder ou de seus acionistas. Dessa forma, eventuais inconsistências, contingências ou riscos jurídicos podem não ter sido identificados ou abordados adequadamente, o que poderá ocasionar prejuízos aos Investidores dos CRI. Caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na auditoria jurídica conduzida pelo assessor legal da Emissora, o fluxo de pagamento dos CRI poderá sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos Investidores, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Investidores quando do investimento nos CRI.

Essa prática pode representar um fator de risco, uma vez que restringe a análise jurídica a uma única perspectiva — a do assessor legal da Emissora —, o que pode limitar a isenção e a abrangência da avaliação. Em decorrência disso, riscos legais relevantes relacionados à estrutura da Oferta, à conformidade dos documentos ou a aspectos regulatórios aplicáveis poderão não ter sido integralmente identificados ou divulgados.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

pp) Risco relacionado à emissão de opiniões legais do assessor da Emissora direcionadas à Emissora e ao Coordenador Líder

As opiniões legais acerca da Oferta serão emitidas exclusivamente pelo assessor legal da Emissora e direcionadas à Emissora e ao Coordenador Líder. Não haverá, portanto, a emissão de opinião legal por parte do assessor legal da Devedora, tampouco a emissão de parecer jurídico dirigido aos demais participantes da Oferta ou aos Investidores Qualificados.

Essa prática representa um fator de risco, uma vez que restringe a análise jurídica a uma única perspectiva — a do assessor legal da própria Emissora — o que pode limitar a abrangência da avaliação. Em decorrência disso, riscos legais relevantes relacionados à estrutura da Oferta, à conformidade dos documentos ou a aspectos regulatórios aplicáveis poderão não ter sido integralmente identificados ou divulgados.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa



qq) Risco de Estouro de Obra.

A Emissão tem por destinação de recursos a consecução das obras do Empreendimento. Eventual estouro de obra poderá ensejar a necessidade de aporte adicional de recursos. O "estouro de obra" refere-se ao risco associado ao aumento inesperado e significativo dos custos de construção do Empreendimento. Este fenômeno pode ocorrer devido a vários fatores, como aumento nos preços de materiais, mudanças nos requisitos regulatórios, atrasos na entrega de insumos, ou a necessidade de ajustes no projeto original para atender a normas técnicas e de segurança.

(i) Aumento dos Custos de Construção: O estouro de obra pode levar a um aumento substancial nos custos totais do projeto. Se os recursos financeiros destinados à construção forem insuficientes para cobrir esses custos adicionais, pode haver um impacto direto na capacidade da Devedora de finalizar as obras do Empreendimento.

(ii) Atrasos no Cronograma: Custos adicionais geralmente resultam em atrasos na conclusão da obra. Esse atraso pode comprometer a previsão de receita do projeto, afetando o fluxo de caixa necessário para o pagamento dos CRI.

(iii) Redução da Rentabilidade: O aumento nos custos de construção pode reduzir a margem de lucro do Empreendimento, o que pode impactar negativamente a capacidade de gerar receita esperada e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

rr) Risco de não transferência dos recursos para a Conta Vinculada.

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária restará definida a forma de administração dos direitos creditórios cedidos no âmbito da Emissão, sendo certo que a Devedora abrirá a Conta Vinculada para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de referidos direitos creditórios. A não transferência dos recursos aqui referidos para a Conta Vinculada poderá ensejar a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

ss) Risco de inconsistência na projeção de fluxo de caixa calculado pelo *Servicer*.

O risco de projeção de fluxo de caixa calculado pelo *Servicer* refere-se à possibilidade de que as estimativas de fluxo de caixa projetadas para o Empreendimento não se concretizem conforme o esperado. Isso pode ocorrer devido a uma série de fatores, como variações nas receitas esperadas, alterações nas despesas operacionais, ou mudanças no mercado imobiliário. Os impactos no CRI podem envolver:

(i) Desvio das Projeções de Receita: Se as receitas projetadas não forem alcançadas, seja por vendas abaixo do esperado ou pela ocorrência de distratos, pode haver uma insuficiência de caixa para cumprir os compromissos financeiros relacionados aos CRI.

(ii) Despesas Operacionais Acima do Esperado: Aumento nas despesas operacionais ou custos imprevistos podem comprometer o fluxo de caixa disponível. Isso pode ocorrer devido a variações nos custos de manutenção, gestão, ou outros encargos associados ao Empreendimento.

(iii) Impacto na Solvência e Rentabilidade: A incapacidade de cumprir as projeções pode afetar a solvência da entidade securitizadora e diminuir a rentabilidade do projeto, prejudicando a capacidade de pagamento dos CRI e o retorno esperado para os investidores.



Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

tt) Risco de distratos.

O risco de distrato refere-se à possibilidade de cancelamento ou rescisão de compromissos de venda e compra dos Lotes ou Apartamentos por parte dos respectivos compradores. O distrato pode ocorrer por várias razões, como dificuldades financeiras dos compradores, mudanças nas condições de mercado, ou insatisfação com o andamento do projeto. Esse risco pode impactar negativamente o fluxo de caixa e a capacidade de gerar receita esperada para o pagamento dos CRI. Os impactos no CRI podem envolver:

(i) Perda de Receita: O cancelamento de compromissos de venda pode resultar na perda de receita projetada para o projeto imobiliário. Isso pode afetar diretamente o fluxo de caixa disponível para cumprir as obrigações financeiras com os investidores dos CRI.

(ii) Custos de Reversão e Relançamento: Em caso de distrato, pode ser necessário arcar com custos adicionais para reverter a venda, relançar a unidade no mercado, e possivelmente oferecer condições especiais para atrair novos compradores. Esses custos podem reduzir a rentabilidade do projeto.

(iii) Atrasos na Receita: O distrato pode levar a atrasos na realização da receita esperada, impactando a capacidade de gerar fluxo de caixa no cronograma previsto. Isso pode comprometer o cumprimento das obrigações financeiras relacionadas aos CRI.

(iv) Impacto na Avaliação e Valor de Mercado: A frequência e a taxa de distratos podem afetar a percepção do mercado sobre a viabilidade e a atratividade do projeto, influenciando negativamente a avaliação do empreendimento e potencialmente reduzindo o valor das unidades restantes.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

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

A ocorrência de resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da Operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

vv) Risco de distribuição parcial dos CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob regime de melhores esforços de colocação, de forma que o montante total dos CRI inicialmente ofertado poderá ser reduzido, na medida em que é admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que os CRI objeto de melhores esforços de colocação não sejam integralmente colocadas perante os investidores da Oferta, o que resultará na redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário. Da mesma forma, caso haja distribuição parcial, a Devedora não poderá garantir que terá disponíveis recursos provenientes de financiamentos por outras instituições financeiras e/ou de caixa próprio suficiente.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

ww) Risco relativo ao uso de derivativos

Eventual contratação de operações de derivativos por qualquer uma das partes envolvidas na Emissão poderá acarretar perdas patrimoniais à respectiva parte, tendo em vista o risco da operação de derivativo em si,



bem como o risco de crédito da contraparte de tal operação, podendo impactar adversamente os Titulares de CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA E AOS AVALISTAS

xx) Capacidade creditícia e operacional da Devedora.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

yy) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo as Notas Comerciais que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

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

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

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

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



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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

aaa*)* Perda de pessoal importante.

A Devedora e a Emissora dependem dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

bbb*)* A honra do Aval pelos Avalistas pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

ccc) Risco relacionado ao Avalistas pessoas físicas.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

ddd) Risco de Insuficiência das Garantias.

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão não obter o retorno pretendido.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

eee) Risco de não Formalização dos Contratos das Garantias.

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documento, cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta



fff) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, agente de liquidação dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos 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 Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

ggg) Reforço ou substituição das Garantias.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

hhh) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

iii) Garantia Fidejussória.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

jjj) Demais Riscos.

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



Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

kkk) ***Risco relativo à existência de contratos financeiros e ausência de waiver*****.**

No curso da auditoria legal restrita realizada, foi identificada a existência de contrato financeiro celebrado pela Devedora e pelos Avalistas com o Banco Safra S.A. em valor relevante, no qual foi identificado determinadas cláusulas que poderiam gerar eventual necessidade de obtenção de perdão temporário (*waiver*). De acordo com os entendimentos da Devedora e dos Avalistas, tais cláusulas não ensejam o vencimento antecipado deste contrato, de modo que não foi concedido o perdão temporário (*waiver*). Eventual declaração de vencimento antecipado deste contrato acarretará a exigibilidade imediata do pagamento integral de seus valores, podendo impactar adversamente a Devedora e, consequentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI. Ainda, há que se observar que não foram apresentados à exaustão e, portanto, não foram analisados, os contratos financeiros celebrados pela Devedora e pelos Avalistas, especialmente a cédula de crédito bancário nº 2021140327, bem como eventuais esclarecimentos relativos a tais contratos. Desse modo, não pode ser descartada a possibilidade de existir necessidade de obtenção de *waivers* decorrentes de instrumentos celebrados pela Devedora e/ou pelos Avalistas com outras instituições financeiras. A ausência dos *waivers* poderá acarretar o vencimento antecipado dos valores devidos em tais contratos financeiros, o que poderá impactar adversamente a condição econômico-financeira da Devedora e dos Avalistas e, consequentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA





5.1. Cronograma tentativo

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1]
1.	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento de registro Oferta à CVM	29/10/2025
2.	Registro da Oferta na CVM sob rito automático	29/10/2025
3.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto[1] [2]	29/10/2025
4.	Data de início da liquidação financeira dos CRI	28/11/2025
5.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição [3]	28/05/2026

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

[2] Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

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

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

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

Procedimentos

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos direcionadas ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

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



Ágio ou Deságio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme o caso, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, sendo certo que a aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério e de comum acordo entre as Partes, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (all-in) da Emissora.

Distribuição junto ao público investidor em geral

Os CRI não serão objeto de distribuição junto ao público investidor em geral. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto nos §10º e 11º do artigo 33 da Resolução CVM 60.

Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia firme

Não haverá garantia firme.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

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

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





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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA





7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI

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

Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto nos §10º e 11º do artigo 33 da Resolução CVM 60.

7.2. Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 14 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Eventual Modificação da Oferta

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

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

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

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de



comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

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

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

SQUARE
LIFE CENTER

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta estará sujeita à verificação, pela Emissora, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta. Os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder.

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

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

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

A Emissão, regulada pelo Termo de Securitização, é realizada nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 01 de fevereiro de 2023, registrada na JUCESP em 14 de fevereiro de 2023 sob nº 72.820/23-8, por meio da qual foi autorizada, nos termos do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da Emissora até o limite de R$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

8.4. Regime de Distribuição

Plano de Distribuição

A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição.

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

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

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

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



A Oferta a mercado é irrevogável, observado o disposto neste Prospecto, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Devedora; e (ii) ocorrência de um evento de Resilição Voluntária ou Resilição Involuntária (conforme previstos no Contrato de Distribuição), e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A realização da Oferta está sujeita à verificação, pela Emissora, do atendimento e verificação das Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição.

Publicidade da Oferta

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

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

Período de Distribuição

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

Regime de Colocação

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

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

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

Contratação de Participantes Especiais

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

8.5. Dinâmica de Procedimento de *Bookbuilding*

Não haverá procedimento de *bookbuilding*.



8.6. Formador de Mercado

No âmbito da Oferta, não será contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

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

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 01 (um) CRI, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI 2ª Série.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO





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

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

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações Garantidas. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pelas Garantias até o cumprimento das Obrigações Garantidas.

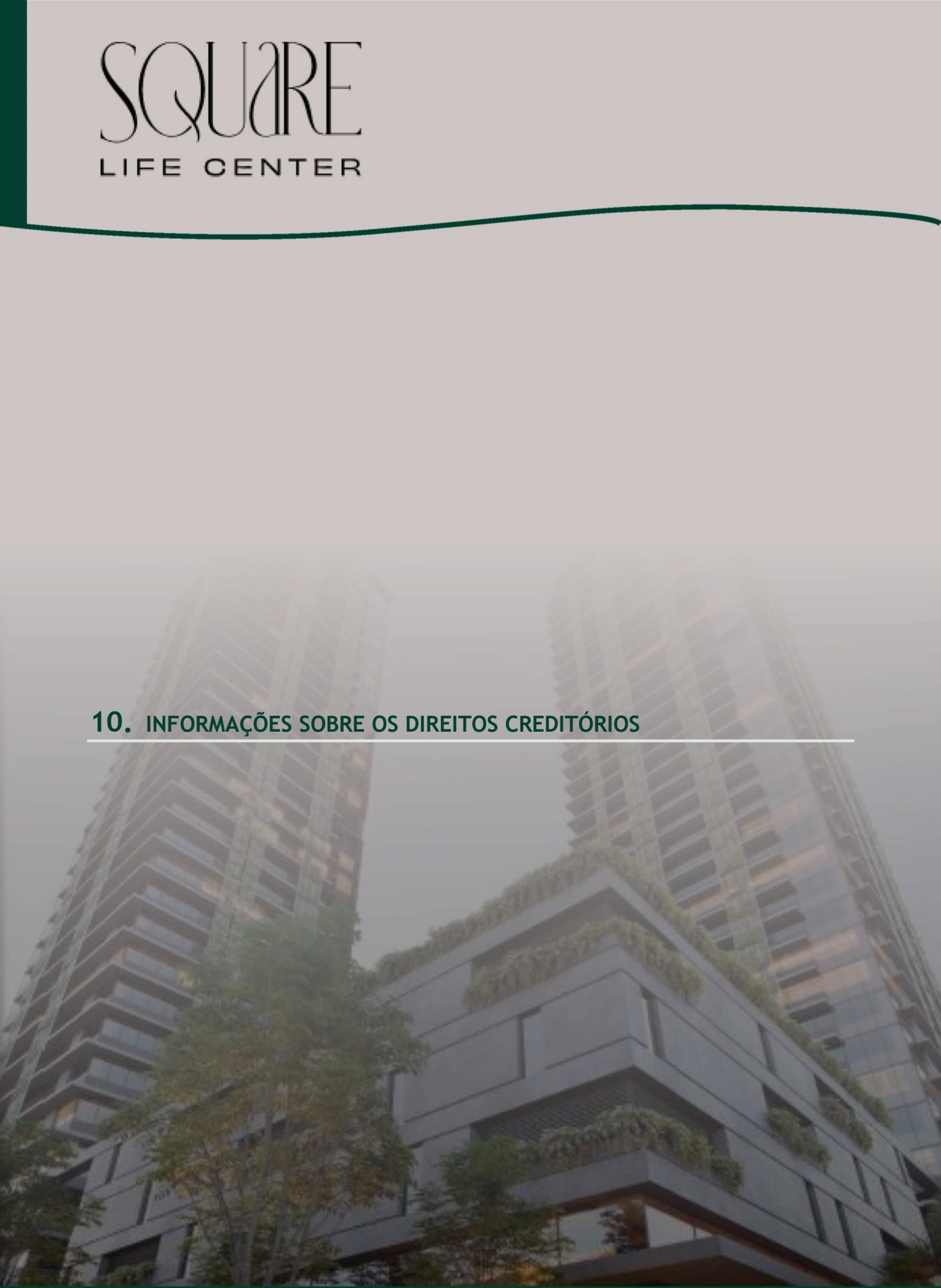
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI

Na Data de Emissão dos CRI 2ª Série, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares de CRI.

9.4. Política de investimento

Serão permitidas aplicações realizadas com recursos que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam: (i) fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária; (ii) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs/Compromissadas com liquidez diária de 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.); ou (iii) títulos públicos federais, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial; e (ii) se expressamente previsto no Termo de Securitização, observado que a Securitizadora não se responsabilizará por eventuais perdas e trâmites operacionais de outros prestadores de serviço.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS





10.1. Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos por meio da emissão das Notas Comerciais, que contam com as características descritas nesta seção "INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS", conforme abaixo.

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão dos CRI 2ª Série corresponde ao montante de R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais).

O valor dos Créditos Imobiliários dos CRI 2ª Série, na Data de Emissão dos CRI 2ª Série, é de R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, nos termos e condições do Termo de Emissão.

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

10.1.1. Características Relevantes das Notas Comerciais

As Notas Comerciais possuem as seguintes características, nos termos do Termo de Emissão:

Tipo de Contrato: Termo de Emissão, conforme descrito no item "Termo de Emissão" da seção "Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos" deste Prospecto.

Quantidade de Notas Comerciais: Foram emitidas 57.000 (cinquenta e sete mil) Notas Comerciais da 2ª Série.

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DAS NOTAS COMERCIAIS

Atualização Monetária das Notas Comerciais. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

REMUNERAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

Remuneração das Notas Comerciais. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento), com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos. O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista no Termo de Emissão ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

VENCIMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS

As Notas Comerciais terão vencimento em 24 de dezembro de 2029, conforme cronograma previsto no Anexo I ao Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado na Data de Vencimento das Notas Comerciais, conforme mencionado no Anexo II ao Termo de Emissão.



FINALIDADE DOS CRÉDITOS

Os recursos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora para a construção e/ou reforma do Empreendimento.

GARANTIAS

Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias:

a) A Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária

A cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Devedora, oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes ("**Contratos de Venda e Compra**"), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Devedora e os adquirentes, a ser constituída pela Devedora, nos termos deste Contrato.

b) Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas

A alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas sociais da Devedora, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

c) Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel

A alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 98.449 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/PR, localizado na Rua Presidente Kennedy, 2.119, Centro ("Imóvel" e "RGI Competente", respectivamente), e, posteriormente, as unidades futuras e livres do empreendimento imobiliário denominado "*Square Life Center*", em desenvolvimento pela Devedora no Imóvel ("Empreendimento Square Life Center" e "Unidades Autônomas", respectivamente, sendo certo que assim que as Unidades Autônomas forem objeto das Garantias, passarão a integrar a definição de "Imóvel", conforme acima), a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

d) Aval

Os Avalistas respondem, de maneira irrevogável e irretratável, como devedores solidários e principais pagadores pelo cumprimento, individual de todas as Obrigações Garantidas, até a sua plena liquidação, observado os procedimentos previstos no Termo de Emissão.

ENCARGOS MORATÓRIOS

Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada.



LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO

As parcelas do Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) e da Remuneração serão pagas pela Devedora diretamente em conta vinculada do regime fiduciário dos CRI, a saber, Conta do Patrimônio Separado.

PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO DO LASTRO

O Agente Fiduciário verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários lastro na medida em que o Termo de Emissão e os atos societários de aprovação da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes. Adicionalmente, verificou a existência do Termo de Emissão mediante o recebimento das vias digitais do Termo de Emissão, que contaram com o assessor legal independente contratado especialmente para fim de elaboração da minuta e verificação dos requisitos legais de emissão do Termo de Emissão.

A Emissora se obriga a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos através dos Relatórios de Destinação dos Recursos, sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado, em 30 de junho de 2025 e assim sucessivamente.

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

A Devedora emitiu as Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, as quais foram subscritas pela Emissora, tornando-se, portanto, titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais.

A Emissora, em razão da aquisição das Notas Comerciais vinculou em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI de sua 60ª (sexagésima) emissão, os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Securitização.

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

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais.

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

Para fins de critério de elegibilidade das Notas Comerciais, a Emissora realiza uma análise de documentos para conhecimento da situação comercial, econômica e financeira daqueles que podem vir a se relacionar com ela no futuro. A aprovação de crédito da Devedora ocorreu com base em três parâmetros: **(i)** análise quantitativa; **(ii)** análise qualitativa; e **(iii)** análise de garantias, examinados sob o critério da discricionariedade de sua administração.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I ao Termo de Emissão, na Data de Vencimento das Notas Comerciais. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida



prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Notas Comerciais e dos CRI aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesas e/ou pela Devedora.

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

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais e devidos pela Devedora, e garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Cessão Fiduciária, pela Alienação Fiduciária de Quotas e pelo Aval. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta.

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora verificou que, aproximadamente, 5% (cinco por cento) dos CRI de sua emissão, com lastro na emissão de outros devedores (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto.

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

Na ocorrência de um ou mais eventos de vencimento antecipado, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

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

O presente item não é aplicável.

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

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



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

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

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

Amortização dos CRI

O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado na Data de Vencimento, conforme cronograma constante do Anexo II ao Termo de Securitização.

Amortização Extraordinária Facultativa

De acordo com o Termo de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento após a Data de Emissão, realizar, com recursos próprios, o resgate antecipado facultativo da integralidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, obedecido o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a serem resgatadas ou amortizadas, acrescido (i) do prêmio de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso; e (ii) da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso.

Amortização Extraordinária Obrigatória

Sempre que forem recebidos recursos em razão do pagamento ordinário das Unidades e/ou da antecipação de parcelas das Unidades Autônomas, nos termos dos respectivos contratos de venda e compra e/ou, ainda, seja verificado o desenquadramento das Razões de Garantia, a Devedora deverá utilizar a integralidade do valor líquido do recurso recebido por ela na Conta Vinculada e transferida para a Conta do Patrimônio Separado para realizar a amortização extraordinária obrigatória ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referido recurso para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescidos os Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die* ("Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total", respectivamente).

Não obstante o previsto no item acima, caso seja verificado, a qualquer tempo, o desenquadramento da Razão de Garantia e não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização da



Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório nos termos da Cláusula 7.1 do Termo de Emissão, a Devedora deverá realizar a transferência de valores suficientes para a recomposição das Razões de Garantia, com recursos próprios, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a Securitizadora, por sua vez, utilizará tais recursos para realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória.

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

Não será devido prêmio na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI

A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, de forma total, na ocorrência de (i) verificação do efetivo vencimento antecipado das Notas Comerciais quando da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais previsto no item 8.1 do Termo de Emissão; ou (ii) do resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

Razões de Garantia

Durante todo o prazo de vigência da Operação de Securitização, a Devedora deverá observar a razão mínima de garantia correspondente a 130% (cento e trinta por cento), conforme indicada no âmbito do Relatório de Acompanhamento de Vendas ("Razão de Garantia"):

Razão de Garantia = [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + Estoque*80%+ Shopping + Hotel) / Saldo Devedor Atualizado] >= 130%

Onde:

"Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis" significa, em cada Data de Apuração, o valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis calculado pela Remuneração, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sem considerar qualquer projeção do IPCA sobre as parcelas futuras dos Recebíveis, recebidos até o último dia do mês de referência. Para fins deste instrumento, "Direitos Creditórios Elegíveis" significam os recebíveis oriundos dos Recebíveis adimplentes, excluídos os Recebíveis inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias com base no Relatório de Acompanhamento de Vendas;

"Estoque" significa o valor das Unidades Autônomas integrantes do Empreendimento Square Life Center que, conforme Relatório de Acompanhamento de Vendas mais recente, não tenham sido objeto de comercialização junto a terceiros, observado que o seu valor será apurado com base em sua área, considerando o valor médio do metro quadrado das Unidades Autônomas integrantes do Empreendimento Square Life Center comercializadas nos últimos 6 (seis) meses;

"Saldo Devedor Atualizado" significa, em cada Data de Apuração, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração no último dia do mês de referência;

"Shopping" significa o valor financeiro já aplicado na construção do shopping, sendo que em cada Data de Apuração, para obtenção deste valor, deve-se multiplicar o valor executado no mês, conforme apontado no último Relatório de Medição emitido, por 6,6% (seis inteiros e seis décimos por cento);

"Hotel" significa o valor financeiro já aplicado na construção do hotel, sendo que em cada Data de Apuração, para obtenção deste valor, deve-se multiplicar o valor executado no mês, conforme apontado no último Relatório de Medição emitido, por 7% (sete inteiros por cento);



Caso a Securitizadora, em qualquer Data de Apuração, verifique que a Razão de Garantia se encontra abaixo de 130% (cento e trinta por cento), os recursos excedentes, após a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamento, deverão ser utilizados para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais. Caso os recursos excedentes não sejam suficientes, a Devedora deverá (i) aportar, na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, recursos suficientes para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e reenquadramento da Razão de Garantia; e/ou (ii) ceder novos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de reenquadramento da Razão de Garantia.

Durante todo o prazo de vigência da Operação, a Devedora deverá ainda observar o seguinte índice ("Razão Saldo Devedor" e, em conjunto com a Razão de Garantia, "Razões de Garantia"):

Razão Saldo Devedor = [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + Estoque*80%) / Saldo Devedor Atualizado] >= 100%

"Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis" conforme definido acima;

"Estoque" conforme definido acima;

"Saldo Devedor Atualizado" conforme definido acima.

Caso a Securitizadora, em qualquer Data de Apuração, verifique que a Razão Saldo Devedor se encontra abaixo de 100% (cem por cento), os recursos excedentes, após a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamento, deverão ser utilizados para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais. Caso os recursos excedentes não sejam suficientes, a Devedora deverá aportar, na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, recursos suficientes para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e reenquadramento da Razão Saldo Devedor.

A partir da data de integralização das Notas Comerciais 2ª Série, os Recebíveis e demais valores não onerados depositados na Conta Vinculada deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, na Conta do Patrimônio Separado, apurados pelo *Servicer* e acompanhados pela Securitizadora, no mês anterior à Data de Apuração, ou no prazo abaixo previsto, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, na Data de Apuração, de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento ("Ordem de Prioridade de Pagamentos") e com as seguintes regras, caso aplicável:

(a) Despesas e encargos do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

(b) Recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;

(c) Recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva;

(d) Pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;

(e) Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;

(f) Amortização Extraordinária Obrigatória na hipótese do desenquadramento da Razão da Garantia; e

(g) Eventuais excedentes serão aplicados da seguinte forma:



(i) Até a data de emissão do Habite-se (exclusive) do Empreendimento Square Life Center, 93% (noventa e três por cento) dos recursos excedentes, após o cumprimento dos itens anteriores da Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório, enquanto que 7% (sete por cento) dos recursos excedentes, após o cumprimento dos itens anteriores da Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão liberados em favor da Devedora na Conta da Devedora, sempre na Data de Pagamento imediatamente posterior à Data de Apuração; e

(ii) Após a emissão do Habite-se (inclusive) do Empreendimento Square Life Center, 100% (cem por cento) dos recursos excedentes, após o cumprimento dos itens anteriores da Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório.

Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI

Observados os prazos de cura definidos no Termo de Emissão, a Emissora, mediante aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá exigir o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, e também cessar toda e qualquer integralização que ainda não tenha ocorrido, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos neste item, sempre com relação à Devedora e/ou aos Avalistas, conforme aplicável ("Eventos de Vencimento Antecipado").

a) ocorrência de (i) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência da Devedora e/ou dos Avalistas ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência da Devedora ou insolvência civil/autofalência dos Avalistas, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Devedora e/ou dos Avalistas e não elidido no prazo legal; (iv) propositura pela Devedora de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo pela Devedora e/ou pelos Avalistas com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (vi) encerramento das atividades da Devedora, conforme aplicável, ressalvando que, diante do fato de a Devedora ser uma sociedade de propósito específico (SPE) imobiliário, a conclusão do Empreendimento Square Life Center que compõe o seu propósito específico não representará um Evento de Vencimento Antecipado, limitando a hipótese deste item "i" ao distrato social ou ato equivalente registrado na junta comercial competente;

b) mudança ou alteração do objeto social da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

c) redução do capital social da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

d) nos casos previstos no inciso III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos no Termo de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;

e) cisão, fusão, incorporação, aquisição, qualquer outro tipo de reorganização societária da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, sem a prévia e expressa aprovação da Titular das Notas Comerciais, em observância à deliberação dos Titulares dos CRI;



f) alteração do controle direto ou indireto da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

g) alienação, cessão, doação, e/ou a transferência de bens ou direitos sobre os quais tenham sido constituídas as Garantias, no todo ou em partes, exceto conforme eventualmente disposto nos Instrumentos de Garantias;

h) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa ao Termo de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 5 (cinco) dias contados do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Devedora;

i) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como parte ou como garantidora;

j) constituição de qualquer ônus sobre as Notas Comerciais e/ou sobre as Garantias que não seja decorrente da sua vinculação aos CRI;

k) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, no Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

l) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, das obrigações assumidas no Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

m) se o Termo de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação, forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis, por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

n) caso o Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa da Devedora;

o) questionamento judicial, pela Devedora, sócios e/ou pelos Avalistas, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

p) redução do patrimônio líquido da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, em valor superior a 20% (vinte por cento) do valor de patrimônio declarado na declaração de imposto de renda do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023;

q) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em qual obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

r) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para a Devedora e/ou para os Avalistas, observados os prazos de cura aplicáveis;



s) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Devedora e/ou dos Avalistas, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Titular das Notas Comerciais que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

t) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Titular das Notas Comerciais, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Devedora e/ou pelos Avalistas, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante;

u) fornecimento pela Devedora e/ou pelos Avalistas, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de informações falsas, inconsistentes, incorretas e insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omitir(em) informações que se fossem do conhecimento da Titular das Notas Comerciais pudesse alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto do Termo de Emissão;

v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, que afete de forma e/ou dos significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações do Termo de Emissão demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

w) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade da Devedora e/ou dos Avalistas, na opinião justificada da Titular das Notas Comerciais, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

x) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para a Devedora e/ou para os Avalistas, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

y) se a Devedora e/ou os Avalistas, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente;

z) existência de qualquer decisão da Devedora e/ou dos Avalistas, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção, desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;



aa) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial das Quotas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

bb) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação de Securitização; e

cc) não observância, pela Devedora, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, das Razões de Garantia considerando as hipóteses de reenquadramento previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos acima, a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cabendo à Emissora convocar ou publicar convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar acerca da não declaração, ou não, do vencimento antecipado, que deverá ser aprovada por deliberação dos Titulares dos CRI conforme quóruns e procedimentos previstos, sendo que, caso inexista quórum suficiente para deliberação, em primeira e segunda convocação, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

O resgate antecipado das Notas Comerciais decorrente do seu vencimento antecipado nos termos acima implicará no resgate antecipado da totalidade dos CRI.

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

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer até as respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável e no Termo de Emissão.

Nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES





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

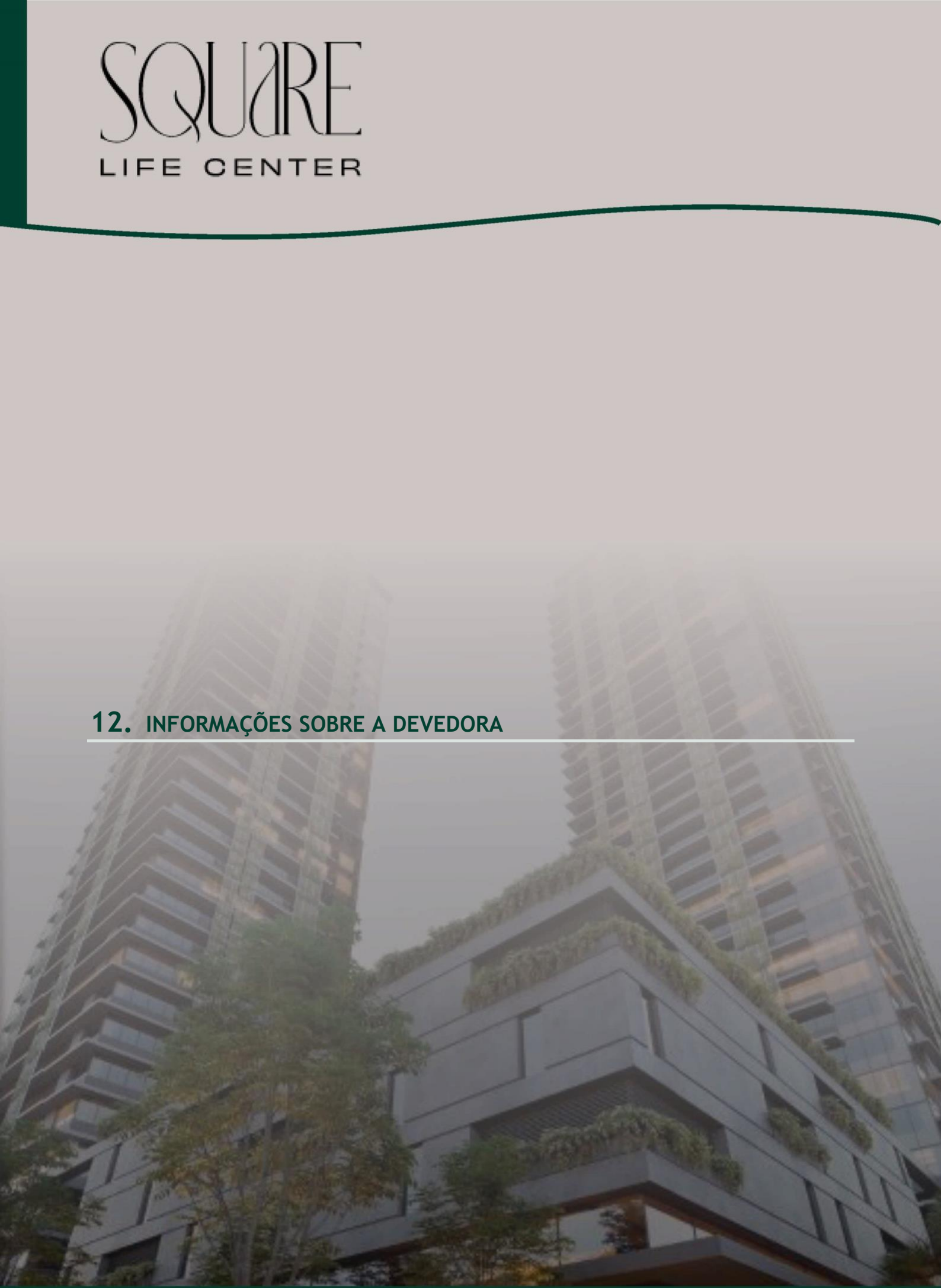
Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em uma única devedora, cujas características estão descritas na seção "Informações sobre devedores ou coobrigados" abaixo.

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

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representativos de título de dívida, representados pelas Notas Comerciais, de emissão da Devedora.

SQUARE
LIFE CENTER

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA





12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor.

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

Devedora: Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	
Data de Constituição	02 de setembro de 2021
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade Empresária Limitada
País de Constituição	Brasil
Sede	Avenida Toledo, nº 355, Sala 01, Centro, CEP 85810-230, Cascavel, Paraná
Prazo de Duração	Indeterminado
Objeto Social	Propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do Empreendimento Square Life Center.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários são oriundos, em sua totalidade, de notas comerciais emitidas pela Devedora. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As notas comerciais são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a amortização, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado facultativo, oferta de resgate antecipado, resgate antecipado obrigatório e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados nas páginas 40 a 42 deste Prospecto.

Avalista: Construtora Saraiva de Rezende Ltda.	
Data de Constituição	25 de agosto de 1997
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade Empresária Limitada
País de Constituição	Brasil
Sede	Rua Dom Pedro II, 1.806, Sala 01 Centro, CEP 85.812-121, Cascavel, Paraná
Prazo de Duração	Indeterminado
Objeto Social	A Indústria da Construção Civil, Edificações habitacional e comerciais, Elaboração de projetos de engenharia civil; Execuções e edificações na área de engenharia civil; Desmembramento ou Loteamento de Terrenos; Incorporação imobiliária ou Construção, compra e venda de imóveis próprios - Urbanos e rurais; Administração e locação de bens de terceiros; Prestação de serviços combinados de escritório e apoio administrativo; Importação e Exportação; Exploração de atividades agrícolas, pastoril e reflorestamento; Criação bovinos geral, de elite, cria, recria e engorda; Colheita de eucalipto; Colheita de sementes de pastagem; Plantio e Colheita de soja, milho, algodão, feijão, arroz e trigo; Produção de mudas e outras formas de propagação vegetal e Produção de sementes certificadas.



Avalista: EV Construtora Ltda.	
Data de Constituição	01 de dezembro de 2006
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade Empresária Limitada
País de Constituição	Brasil
Sede	Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, Cascavel, Paraná
Prazo de Duração	Indeterminado
Objeto Social	(a) Construção de edifícios; (b) Execução de obras de engenharia civil; (c) Administração de obras; (d) Elaboração de projeto arquitetônico, engenharia, estrutural, hidráulico, elétrico, telefônico, prevenção contra incêndio e estrutura metálica; (e) Fabricação e montagem de estruturas de pré-moldados de concretos; (f) Fabricação de artefatos de cimentos; (g) Fabricação e montagem de estruturas metálicas; (h) Compra e venda de imóveis próprios; e (i) Locação de imóveis próprios.

Avalista: Iguassu Engenharia e Construções Ltda.	
Data de Constituição	26 de novembro de 2004
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade Empresária Limitada
País de Constituição	Brasil
Sede	Avenida Iguaçu, 873, Vila Yolanda, CEP 85.853-230, Foz do Iguaçu, Paraná
Prazo de Duração	Indeterminado
Objeto Social	(a) construção civil; (b) serviços de engenharia; (c) obras de engenharia civil; (d) obras de urbanização e pavimentação; (e) obras de terraplanagem; (f) instalação e manutenção; (g) instalação e manutenção elétrica; (h) administração de obras; (i) incorporação de empreendimentos imobiliários; e (j) construção e instalações esportivas e recreativas.

Avalista: Jadir Saraiva de Rezende	
Estado civil	Casado sob o regime de separação total de bens
Nacionalidade	Brasileiro
Profissão	Engenheiro Civil

Avalista: Edson José de Vasconcelos	
Estado civil	Casado sob o regime de comunhão parcial de bens
Nacionalidade	Brasileiro
Profissão	Engenheiro Civil

Avalista: Ivocir Márcio Marcon	
Estado civil	Casado sob o regime de comunhão universal de bens
Nacionalidade	Brasileiro
Profissão	Engenheiro Civil



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

As Informações financeiras individuais e consolidadas da Devedora e dos Avalistas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 encontram-se incorporadas ao presente Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas e as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, veja a Seção "*15. Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos*" deste Prospecto, na página 88 deste Prospecto.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado.

Capitalização da Devedora e impactos na captação de recursos

Este tópico contém informações da Devedora com base nas suas informações contábeis individuais e consolidadas, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Emissão das Notas Comerciais 2ª Série de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, o índice de endividamento geral, grau de endividamento e composição do endividamento.

A tabela abaixo apresenta os índices calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, na coluna "Índice Ajustado pela Oferta", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, após a dedução das comissões e despesas estimadas da oferta.

INDICES DE LIQUIDEZ	BRIDGE INCORPORAÇÃO (31/12/2024) Indice Efetivo		BRIDGE INCORPORAÇÃO (31/12/2024) Indice ajustado CRI	
Índice de Liquidez Geral = Ativo Circulante + Ativo Não Circulante / Passivo Circulante + Passivo Ñ Circul.	Índice de Liquidez Geral = 105.301.739,35 + 83.203.538,97 / 3.383.952,58 + 145.898.953,92	1,3	Índice de Liquidez Geral = 162.301.739,35 + 83.203.538,97 / 3.383.952,58 + 202.898.953,92	1,2
Índice de Liquidez Corrente = Ativo Circulante / Passivo Circulante	Índice de Liquidez Corrente = 105.301.739,35 / 3.383.952,58	31,1	Índice de Liquidez Corrente = 162.301.739,35 / 3.383.952,58	48,0
Índice de Liquidez Seca = Ativo Circulante - Estoque / Passivo Circulante	Índice de Liquidez Seca = 105.301.739,35- 77.288.302,33 / 3.383.952,58	8,3	Índice de Liquidez Seca = 162.301.739,35 - 77.288.302,33 / 3.383.952,58	25,1
Índice de Liquidez Imediata = Disponibilidades / Passivo Circulante	Índice de Liquidez Imediata = 910.796,30 / 3.383.952,58	0,3	Índice de Liquidez Imediata = 57.910.796,30 / 3.383.952,58	17,1

Impactos da Captação de Recursos para a Construtora Saraiva

A captação de recursos líquidos pela Devedora em decorrência da Emissão das Notas Comerciais 2ª Série, na data em que a Devedora receber tais recursos, não resultará em qualquer impacto nos indicadores financeiros da Construtora Saraiva, na qualidade de avalista e coobrigada.

Impactos da Captação de Recursos para a EV Construtora

A captação de recursos líquidos pela Devedora em decorrência da Emissão das Notas Comerciais 2ª Série, na data em que a Devedora receber tais recursos, não resultará em qualquer impacto nos indicadores financeiros da EV Construtora, na qualidade de avalista e coobrigada.



Impactos da Captação de Recursos para a Iguassu Engenharia

A captação de recursos líquidos pela Devedora em decorrência da Emissão das Notas Comerciais 2ª Série, na data em que a Devedora receber tais recursos, não resultará em qualquer impacto nos indicadores financeiros da Iguassu Engenharia, na qualidade de avalista e coobrigada.

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

1. Atividades da Devedora e dos Avalistas

1.1. Descrever sumariamente o histórico da Devedora e dos Avalistas

Devedora

É uma empresa de direito privado, fundada em 2022, e tem como sócias as empresas Construtora Saraiva de Rezende, E V Construções e Iguassu Engenharia e Construções. A Devedora é constituída com propósito específico para o desenvolvimento do Empreendimento.

Avalista Construtora Saraiva

Foi fundada em agosto de 1997, na cidade de Cascavel/PR. Tendo como sócios Jadir Saraiva de Rezende e seu pai, Senhor Nilo Laerse de Rezende. Prezando sempre pela qualidade, ética e respeito com seus clientes, fornecedores, colaboradores e sociedade. No ano de 2014, iniciou, também, a sua atuação na cidade de Campo Grande/MS, com a incorporação do Edifício Eduardo Santos Pereira. A Construtora Saraiva, vem, desde sua fundação, ampliando seu histórico de construção e entrega de belos edifícios aos seus proprietários. A Construtora Saraiva foi premiada 12 vezes pelo *Great Place to Work*, como melhores empresas para se trabalhar (Paraná, Brasil e América Latina).

EV Construtora: A EV Construtora atua com excelência em três frentes principais: incorporação e administração de obras, obras industriais e estruturas industrializadas para edifícios. A empresa foi fundada em 2006 e possui amplo portfólio de obras. Utiliza sempre as melhores técnicas de execução, bem como garante materiais de qualidade e um quadro de colaboradores capacitados. Assim, oferece alto padrão de qualidade, com construção ágil e limpa. A EV Construtora ao Grupo Vasconcelos, que reúne outras empresas do setor da construção civil, ampliando sua competitividade no mercado e capacidade de atender a demandas complexas. Prestou serviços para a rede de Hotéis Accor, construindo o Hotel Ibis Cascavel, do qual é um dos dois sócios, construindo também o Hotel Ibis Budget na cidade de Foz do Iguaçu, executou barracões para a Logística e Embalagens Adezan no estado de São Paulo com cerca de 10.000,00m² cada.

Iguassu Engenharia

Está presente no mercado desde 2004, liderada por Marcio Marcon. Ao longo de sua trajetória, a empresa se consolidou como uma das principais de Foz do Iguaçu, destacando-se pela realização de grandes obras, especialmente no setor hoteleiro. Adicionalmente, no setor residencial e comercial, a empresa desenvolveu diversos empreendimentos.

A Iguassu Engenharia também teve um papel fundamental como parceira da Cataratas S.A., participando de várias obras de modernização do Parque Nacional do Iguaçu, além de construir a estrutura física do Parque Nacional Marinho de Fernando de Noronha (trilhas elevadas e Postos de Informação e Controle).



1.2. Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pela Devedora e pelos Avalistas e suas controladas

A Devedora foi constituída com o propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do Empreendimento Square Life Center. O Grupo Econômico da Devedora e dos Avalistas, juntamente com suas controladas, atuam principalmente na incorporação de empreendimentos imobiliários, que inclui o desenvolvimento, construção e comercialização de unidades residenciais e comerciais em diversas cidades de Paraná.

O diferencial do Grupo Econômico está na sua capacidade de gerenciar empreendimentos imobiliários desde a concepção até a entrega, mantendo um alto padrão de qualidade em cada etapa do processo. A empresa se destaca pelo atendimento personalizado, que considera as necessidades específicas de cada cliente, e pela sólida estrutura de gestão integrada, que permite a otimização dos recursos e a maximização dos resultados.

Para se manter competitiva e alinhada às tendências do mercado, o Grupo Econômico investe constantemente em inovação tecnológica e sustentabilidade, buscando novas soluções para aprimorar seus processos construtivos e melhorar a eficiência dos projetos. Além disso, a empresa tem se expandido estrategicamente em regiões de grande potencial de crescimento, consolidando sua presença no mercado imobiliário do Paraná.

1.11. Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora e dos Avalistas

Não aplicável.

1.14. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora e dos Avalistas

Não aplicável.

6. Controle e grupo econômico

6.1. Identificar o quotista ou grupo de quotistas controladores, indicando em relação a cada um deles:

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.	
Razão social	Construtora Saraiva de Rezende Ltda.
nacionalidade	N/A
CPF/CNPJ	02.100.999/0001-76
quantidade de quotas detidas, por classe e espécie	26.000
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	33,34%
se participa de acordo de quotistas	Não
se o quotista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Vide abaixo.
se o quotista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	02 de setembro de 2021



BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.	
Razão social	EV Construtora Ltda.
nacionalidade	N/A
CPF/CNPJ	08.546.484/0001-80
quantidade de quotas detidas, por classe e espécie	26.000
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	33,33%
se participa de acordo de quotistas	Não
se o quotista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Vide abaixo.
se o quotista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	02 de setembro de 2021

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.	
Razão social	Iguassu Engenharia e Construções Ltda.
nacionalidade	N/A
CPF/CNPJ	07.109.117/0001-57
quantidade de quotas detidas, por classe e espécie	26.000
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	33,33%
se participa de acordo de quotistas	Não
se o quotista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Vide abaixo.
se o quotista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	02 de setembro de 2021

CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.	
Razão social	Jadir Saraiva de Rezende
nacionalidade	Brasileiro
CPF/CNPJ	249.117.308-54
quantidade de quotas detidas, por classe e espécie	9.800.000
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	98%



CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.	
se participa de acordo de quotistas	Não
se o quotista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	N/A
se o quotista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	18 de agosto de 2025

CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.	
Razão social	Luciana Cristina B. de Luiz
nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	006.820.339-01
quantidade de quotas detidas, por classe e espécie	100.000
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	1%
se participa de acordo de quotistas	Não
se o quotista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	N/A
se o quotista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	18 de agosto de 2025

CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.	
Razão social	Átila Saraiva de Rezende
nacionalidade	Brasileiro
CPF/CNPJ	014.615.579-33
quantidade de quotas detidas, por classe e espécie	100.000
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	1%
se participa de acordo de quotistas	Não
se o quotista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	N/A
se o quotista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	18 de agosto de 2025



EV CONSTRUTORA LTDA.	
Razão social	E.J.V Participações Societárias Ltda.
nacionalidade	N/A
CPF/CNPJ	53.500.411/0001-02
quantidade de quotas detidas, por classe e espécie	1.400.000
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	100%
se participa de acordo de quotistas	Não
se o quotista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	O sócio controlador é o Sr. Edson José de Vasconcelos, conforme informações apresentadas neste Prospecto.
se o quotista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	01 de julho de 2024

IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.	
Razão social	Ivocir Márcio Marcon
nacionalidade	Brasileiro
CPF/CNPJ	485.175.189-34
quantidade de quotas detidas, por classe e espécie	1.600.000
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	80,00%
se participa de acordo de quotistas	Não
se o quotista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	N/A
se o quotista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	02 de setembro de 2021

IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.	
Razão social	Amanda Marcon
nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	048.567.869-11
quantidade de quotas detidas, por classe e espécie	87.200
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	4,36%



IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.	
se participa de acordo de quotistas	Não
se o quotista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	N/A
se o quotista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	02 de setembro de 2021

IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.	
Razão social	Pedro Henrique Tombini Marcon
nacionalidade	Brasileiro
CPF/CNPJ	048.567.899-37
quantidade de quotas detidas, por classe e espécie	312.800
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	15,64%
se participa de acordo de quotistas	Não
se o quotista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	N/A
se o quotista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	02 de setembro de 2021

7. Assembleia geral e administração

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



A Devedora, na forma da cláusula 8ª de seu contrato social vigente, é administrada por Jadir Saraiva de Rezende, brasileiro, nascido em 27/01/1973, casado pelo regime de separação total de bens, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob nº 249.117.308-54, portador da Cédula de Identidade Civil RG nº 5.734.372-9/Secretaria de Segurança Pública – Instituto de Identificação do Paraná, residente e domiciliado na Rua Minas Gerais nº 1.749 – ap. 04, Centro, CEP 85.812-030, nesta cidade de Cascavel – Estado do Paraná; Edson José de Vasconcelos, brasileiro, nascido em 18/09/1976, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob nº 022.108.919-57, portador da Cédula de Identidade Civil RG nº 5.604.158-3/Secretaria de Segurança Pública – Instituto de Identificação do Paraná, residente e domiciliado na Rua Mato Grosso nº 2.840 – ap. 502, Centro, CEP 85.812-025, nesta cidade de Cascavel – Estado do Paraná; e Ivocir Marcio Marcon, brasileiro, nascido em 23/02/1964, casado pelo regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob nº 485.175.189-34, portador da Cédula de Identidade Civil RG nº 3.105.270- 0/Secretaria de Segurança Pública – Instituto de Identificação do Paraná, residente e domiciliado na Rua Belarmino de Mendonça nº 710 – ap. 1.402, Centro, CEP 85.851-100, na cidade de Foz do Iguaçu – Estado do Paraná,, com os poderes e atribuições de gerir e administrar os negócios da companhia, representá-la ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, perante órgãos públicos, instituições financeiras, entidades privadas e terceiros em geral, bem como praticar todos os demais atos necessários à consecução dos objetivos ou à defesa dos interesses e direitos da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial isoladamente.

A Construtora Saraiva, na forma da cláusula 4ª de seu contrato social vigente, é administrada por Jadir Saraiva de Rezende, brasileiro, casado sob regime de Separação Total de Bens, Engenheiro Civil, Portador da Cédula de Identidade no 5.734.372-9 SSP/PR, inscrito no CPF 249.117.308-54, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, Rua Minas Gerais, Nº 1749, apartamento 04, bairro Centro, CEP 85.812-030, com os poderes e atribuições de gerir e administrar os negócios da companhia, representá-la ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, perante órgãos públicos, instituições financeiras, entidades privadas e terceiros em geral, bem como praticar todos os demais atos necessários à consecução dos objetivos ou à defesa dos interesses e direitos da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial isoladamente.

A EV Construtora, na forma da cláusula 4ª de seu contrato social vigente, é administrada por Edson José de Vasconcelos, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, nascido em 18 de setembro de 1976 na cidade de Cascavel - PR, portador do CPF 022.108.919-57, e do RG 5.604.158-3 SSP-PR, engenheiro registrado no CREA-PR sob o nº PR-51677/D, Residente na Rua Paulo Gorski, Nº 2165, Apto 601, Bloco E, Residencial Opera Unique, Bairro Campo Comprido, cidade de Curitiba, estado do Paraná, CEP 81.220-045, com os poderes e atribuições de gerir e administrar os negócios da companhia, representá-la ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, perante órgãos públicos, instituições financeiras, entidades privadas e terceiros em geral, bem como praticar todos os demais atos necessários à consecução dos objetivos ou à defesa dos interesses e direitos da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial isoladamente.

A Iguassu Engenharia, na forma da cláusula 5ª de seu contrato social vigente, é administrada por Amanda Marcon, brasileira, maior, solteira, nascida em 19/03/1991, empresária, residente e domiciliada nesta cidade de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, na Rua Belarmino de Mendonça, no Nº 710, Apto 1402, Edifício Solimões, Centro, CEP 85851-100, portadora da Cédula de Identidade Civil Registro Geral no 8.671.622-4, expedida pelo Instituto de Identificação do Estado do Paraná e inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o no 048.567.869-11; e Ivocir Márcio Marcon, brasileiro, maior, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, residente e domiciliado nesta cidade de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, na Rua Belarmino de Mendonça, no 710, Apto 1402, Edifício Solimões, Centro, CEP 85851-100, portador da Cédula de Identidade Civil Registro Geral no 3.105.270-0, expedida pelo Instituto de Identificação do Estado do Paraná e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o Nº 485.175.189-34; Pedro Henrique Tombini Marcon, brasileiro, maior, solteiro, nascido em 30/10/1995, empresário, residente e domiciliado nesta cidade de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, na Rua Belarmino de Mendonça, Nº 710, Apto 1402, Edifício Solimões, Centro, CEP 85851-100, portador da Cédula de Identidade Civil Registro Geral no Nº 8.671.620-8, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Paraná e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o no Nº 048.567.899-



37, com os poderes e atribuições de gerir e administrar os negócios da companhia, representá-la ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, perante órgãos públicos, instituições financeiras, entidades privadas e terceiros em geral, bem como praticar todos os demais atos necessários à consecução dos objetivos ou à defesa dos interesses e direitos da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial isoladamente.

(a) Políticas de indicação e preenchimento de cargos:

A Devedora e os Avalistas não têm definidas políticas específicas de indicação e preenchimento de cargos, embora o façam em termos alinhados com o mercado ao qual é inserida, realizando análises criteriosas dos perfis de candidatos conforme atribuições do cargo.

(b) Mecanismos de avaliação de desempenho:

A Devedora e os Avalistas não adotaram, até o momento, política específica de avaliação de desempenho de seus profissionais, embora mantenham vigente a preocupação com suas evoluções e com o desenvolvimento em termos satisfatórios das atividades de cada um de seus setores.

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

A Devedora e os Avalistas não adotaram, até o momento, procedimentos e/ou regras específicas para identificação e administração de conflitos de interesses, embora mantenham-se atentas à temática, visando sobretudo o não impacto negativo de tais conflitos às suas atividades.

(d) Indicação por órgão:

(i) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; (ii) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça: (iii) do número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Devedora e os Avalistas entendam relevantes

A Devedora é administrada por três pessoas como detalhado acima, sendo eles homens, autodeclarado(a) brancos.

A Construtora Saraiva é administrada por uma única pessoa, como detalhado acima, sendo ele(a) um homem autodeclarado(a) branco.

A EV Construtora é administrada por uma única pessoa, como detalhado acima, sendo ele(a) um homem, autodeclarado(a) branco.

A Iguassu Engenharia é administrada por três pessoas, como detalhado acima, sendo ele(a) uma mulher e dois homens, autodeclarado(a) brancos.

Relacionamentos e Conflito de Interesses

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

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

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

Não aplicável, pois não há, no momento, na estrutura da Devedora e dos Avalistas, designação específica para a função de avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.



8. Remuneração dos administradores

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

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.						
Exercício			**2022**	**2023**	**2024**	**2025 (Prevista)**
Órgão			**Diretoria**	**Diretoria**	**Diretoria**	**Diretoria**
nº de membros			N/A	N/A	N/A	N/A
nº de membros remunerados			N/A	N/A	N/A	N/A
Remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		Benefícios diretos e indiretos	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em comitês	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Variável	**Bônus**	N/A	N/A	N/A	N/A
		Participação nos resultados/Participação em Metas e Resultados	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em reuniões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Comissões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefício Pós-Emprego		N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo		N/A	N/A	N/A	N/A
	Remuneração baseada em ações, incluindo opções		N/A	N/A	N/A	N/A
	Total de Remuneração do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal		N/A	N/A	N/A	N/A



CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA						
Exercício			2022	2023	2024	2025 (Prevista)
Órgão			Diretoria	Diretoria	Diretoria	Diretoria
nº de membros			N/A	N/A	N/A	N/A
nº de membros remunerados			N/A	N/A	N/A	N/A
Remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		Benefícios diretos e indiretos	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em comitês	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	120.000,00
	Variável	Bônus	N/A	N/A	N/A	N/A
		Participação nos resultados/Participação em Metas e Resultados	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em reuniões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Comissões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefício Pós-Emprego		N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo		N/A	N/A	N/A	N/A
	Remuneração baseada em ações, incluindo opções		N/A	N/A	N/A	N/A
	Total de Remuneração do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal		N/A	N/A	N/A	120.000,00



EV CONSTRUTORA LTDA.						
Exercício			**2022**	**2023**	**2024**	**2025 (Prevista)**
Órgão			**Diretoria**	**Diretoria**	**Diretoria**	**Diretoria**
nº de membros			1	1	1	1
nº de membros remunerados			1	1	1	1
Remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		Benefícios diretos e indiretos	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em comitês	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	R$ 14.544,00	R$ 15.750,00	R$ 16.852,00	R$ 18.216,00
	Variável	**Bônus**	N/A	N/A	N/A	N/A
		Participação nos resultados/Participação em Metas e Resultados	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em reuniões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Comissões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefício Pós-Emprego		N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo		N/A	N/A	N/A	N/A
	Remuneração baseada em ações, incluindo opções		N/A	N/A	N/A	N/A
	Total de Remuneração do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal		R$ 14.544,00	R$ 15.750,00	R$ 16.852,00	R$ 18.216,00



IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.						
Exercício			2022	2023	2024	2025 (Prevista)
Órgão			Diretoria	Diretoria	Diretoria	Diretoria
nº de membros			3	3	3	3
nº de membros remunerados			3	3	3	3
Remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		Benefícios diretos e indiretos	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em comitês	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	R$ 200.093,28	R$ 210.179,76	R$ 216.864,48	R$ 225.777,84
	Variável	Bônus	N/A	N/A	N/A	N/A
		Participação nos resultados/Participação em Metas e Resultados	R$ 148.824,16	R$ 47.019,09	R$ 41.173,88	R$ 220.882,45
		Remuneração por participação em reuniões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Comissões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefício Pós-Emprego		N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo		N/A	N/A	N/A	N/A
	Remuneração baseada em ações, incluindo opções		N/A	N/A	N/A	N/A
	Total de Remuneração do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal		R$ 348.917,44	R$ 257.198,85	R$ 258.038,36	R$ 517.453,01



11. Transações com partes relacionadas

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

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	Construtora Saraiva de Rezende Ltda., EV Construtora Ltda, Iguassu Engenharia e Construções Ltda.
b. relação das partes com a Devedora	Sócios.
c. data da transação	Conforme necessidade de fluxo de caixa. Várias datas.
d. objeto do contrato	N/A
e. Devedora é credora ou devedora?	Devedora.
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Conciliados os Ativos e Passivos, o saldo resulta em R$ 1.965.815,76 (um milhão, novecentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quinze reais e setenta e seis centavos).
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	Adiantamentos efetuados para as empresas do grupo conforme necessidade de fluxo de caixa.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	SARAIVA DE REZENDE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 02 SPE LTDA, SARAIVA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, SARAIVA DE REZENDE TJ EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, SARAIVA DE REZENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 03 SPE LTDA, SARAIVA DE REZENDE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 04 SPE LTDA, SARAIVA DE REZENDE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 05 SPE LTDA, SARAIVA DE REZENDE AT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, SARAIVA DE REZENDE INCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, SARAIVA DE REZENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 5B SPE LTDA, SARAIVA DE REZENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 10 SPE LTDA, SARAIVA DE REZENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CY SPE LTDA, SARAIVA DE REZENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 11 SPE LTDA, SARAIVA DE REZENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 12 SPE LTDA, SARAIVA DE REZENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 14 SPE LTDA, SMART HOME SR CONSTRUTORA LTDA, BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, SARAIVA DE REZENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 21 SPE LTDA, JADIR SARAIVA DE REZENDE



CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.	
b. relação das partes com o Avalista	Controladas e Sócio Majoritário.
c. data da transação	Conforme a necessidade do Fluxo de Caixa. Várias datas.
d. objeto do contrato	N/A
e. Avalista é credora ou devedora?	Credora.
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2022	Conciliados os Ativos e Passivos, o saldo resulta em, R$7.345.102,90
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	São adiantamentos efetuados para as empresas do grupo, para a necessidade do Fluxo de Caixa.
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

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



IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.	
a. nome das partes relacionadas	N/A
b. relação das partes com a Avalista	N/A
c. data da transação	N/A
d. objeto do contrato	N/A
e. Avalista é credora ou devedora?	N/A
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2024	N/A
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	N/A
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

12. Capital social e valores mobiliários

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

Informações Sobre o Capital Social	Capital Emitido (R$)	Capital Subscrito	Capital Integralizado	Prazo para integralização do capital ainda não integralizado	Capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital	Títulos conversíveis em ações e condições para conversão
Devedora	78.000,00	78.000,00	78.000,00	N/A	N/A	N/A
Construtora Saraiva	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	N/A	N/A	N/A
EV Construtora	1.400.000,00	1.400.000,00	1.400.000,00	N/A	N/A	N/A
Iguassu Engenharia	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	N/A	N/A	N/A

12.3. Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando: a. identificação do valor mobiliário, b. quantidade, c. valor nominal global, d. data de emissão, e. saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social, f. restrições à circulação, g. conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor informando condições e efeitos sobre o capital social, h. possibilidade de resgate indicando hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate, i. quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável, i. vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado - ii. juros - iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto - iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado - v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação: à distribuição de dividendos - • à alienação de determinados ativos - • à contratação de novas dívidas - • à emissão de novos valores mobiliários - • à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas - vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato, j. condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários e k. outras características relevantes

Não aplicável.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES





ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA

Não há.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA

Não há.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Não há.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE/ ESCRITURADOR/ AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Não há.

ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA

Não há.

ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

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

ENTRE A EMISSORA E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE/ ESCRITURADOR/ AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora mantém com a Instituição Custodiante, o Escriturador e o Agente de Liquidação outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante, o Escriturador e o Agente de Liquidação participam como instituição custodiante, escriturador e agente de liquidação em outras emissões na qual a Emissora atua.

A Emissora, a Instituição Custodiante, o Escriturador e o Agente de Liquidação não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

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

ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Não há.

ENTRE A DEVEDORA E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE/ESCRITURADOR/ AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Não há.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS





14.1. Condições do Contrato de Distribuição

O cumprimento pela Emissora das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição relacionadas à Emissão, incluindo a integralização dos CRI, fica condicionado à satisfação das condições abaixo descritas ("Condições Precedentes"):

(i) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à realização da Emissão e da Oferta, em forma e substância;

(ii) conclusão de *due diligence* jurídica, inclusive, mas se limitando, à auditoria jurídica da Devedora e dos Avalistas, de forma satisfatória a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Emissora;

(iii) apresentação, na data de liquidação da Oferta ("Data de Liquidação"), das opiniões legais da Oferta, emitida pelo assessor legal da Emissora, em condições satisfatórias, e sem restrições, à Securitizadora e ao Coordenador Líder, assinada com reconhecimento de firma ou eletronicamente com processo de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

(iv) não verificação de nenhum dos eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme previstos no Termo de Emissão;

(v) não verificação de nenhum dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, conforme previstos no Termo de Securitização;

(vi) cumprimento, pela Devedora e pelos Avalistas, de todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a Data de Liquidação, previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação;

(vii) registro do Termo de Securitização junto à B3, nos termos da regulamentação aplicável;

(viii) registro dos CRI na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário;

(ix) não ocorrência, até a Data de Liquidação, de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas e/ou operacionais da Devedora, que afete ou possa afetar a realização da Oferta; e

(x) ratificação, pela Devedora, na Data de Liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de que que todas as respectivas declarações feitas no Contrato e nos demais Documentos da Operação permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, em termos satisfatórios à realização da Oferta.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

As Despesas da Oferta serão pagas diretamente pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, conforme o caso, com os recursos oriundos da integralização dos CRI e descontados do preço de integralização das Notas comerciais. As Despesas da Oferta estão descritas abaixo indicativamente:

DESPESAS FLAT - *Up front*				
Despesas	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Assessor Legal	Fixo	R$ 40.000,00	17,00%	R$ 48.192,77
Taxa de Distribuição 2ªS	Fixo	R$ 1.339.500,00	16,53%	R$ 1.604.768,18
Taxa de Estruturação 2ªS	Fixo	R$ 940.500,00	16,53%	R$ 1.126.752,13
Taxa de Sucesso 2ªS	Fixo	R$ 1.081.496,00	0,00%	R$ 1.081.496,00
CETIP - Registro Ativo (Valor mínimo R$ 5.215,00)	Percentual	R$ 16.110,00	0,00%	R$ 16.110,00



DESPESAS FLAT - *Up front*				
Despesas	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Registro cartório	Estimado	R$ 12.585,07	0,00%	R$ 12.585,07
TAXA DE REGISTRO DE OFERTAS PÚBLICAS (SUPERVISÃO)	Percentual	R$ 2.261,76	0,00%	R$ 2.261,76
TAXA PARA REGISTRO DA BASE DE DADOS DE CRIs	Percentual	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00
Escriturador	R$ 600,00 por série	R$ 600,00	0,00%	R$ 600,00
Liquidante	R$ 600,00 por série	R$ 600,00	0,00%	R$ 600,00
Taxa de Fiscalização de Oferta	Fixo	R$ 17.100,00	0,00%	R$ 17.100,00
Total		**R$ 3.464.921,83**		**R$ 3.924.634,91**

DESPESAS ANUAIS				
Despesas	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Agente Fiduciário	Fixo	R$ 15.000,00	14,25%	R$ 17.492,71
Custódia - Lastro	Fixo	R$ 8.000,00	14,25%	R$ 9.329,45
Auditoria Patrimônio Separado	Fixo	R$ 6.000,00	0,00%	R$ 6.000,00
Total		**R$ 29.000,00**		**R$ 32.822,16**

DESPESAS MENSAIS				
Despesas	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Gestão Securitizadora	Fixo	R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69
B3/ CETIP - Custódia	Fixo	R$ 456,00	0,00%	R$ 456,00
Escriturador	R$ 600,00 por série	R$ 600,00	0,00%	R$ 600,00
Liquidante	R$ 600,00 por série	R$ 600,00	0,00%	R$ 600,00
Servicer	Por contrato (mínimo R$ 2.000,00)	R$ 2.000,00	9,65%	R$ 2.213,61
Contabilidade Patrimônio Separado	Fixo	R$ 600,00	0,00%	R$ 600,00
Total		**R$ 8.256,00**		**R$ 9.250,30**

CUSTOS POR MEDIÇÃO				
Despesas	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Medição de Obra	Medição inicial	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Medição de Obra	Por medição	R$ 4.500,00	16,33%	R$ 5.378,27
Total		**R$ 6.000,00**		**R$ 7.171,03**

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA





15.1. Formulário de Referência da Emissora

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

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

15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora

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

15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora e dos Avalistas Pessoas Jurídicas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora e dos Avalistas Pessoas Jurídicas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 estão anexas a este Prospecto como Anexo I.

15.4. Autorizações Societárias

15.4.1 Autorização Societária da Emissora

A Emissão regulada pelo Termo de Securitização é realizada nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 01 de fevereiro de 2023, registrada na JUCESP em 14 de fevereiro de 2023 sob nº 72.820/23-8, por meio da qual foi autorizada, nos termos do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da Emissora até o limite de R$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite (**"Autorização Societária da Emissora"**). A Autorização Societária da Emissora encontra-se anexa ao presente Prospecto no Anexo II.

15.4.2 Autorização Societária da Devedora

A emissão das Notas Comerciais, bem como a outorga das Garantias, conforme o caso, foi aprovada de acordo com a Ata de Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 17 de dezembro de 2024, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) as condições da emissão das Notas Comerciais; (ii) a constituição das Garantias, conforme aplicável; e (iii) a autorização aos administradores da Emitente para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, incluindo, sem limitação, o presente Termo de Emissão, bem como à constituição das Garantias, conforme aplicável (**"Autorização Societária da Devedora"**). A Autorização Societária da Devedora encontra-se anexa ao presente Prospecto no Anexo III.



15.4.3 Autorizações Societárias dos Avalistas Pessoas Jurídicas

A emissão outorga do Aval e da Alienação Fiduciária de Quotas foi aprovada pelos seguintes atos (**"Autorizações Societárias dos Avalistas Pessoas Jurídicas"**):

(i) Ata de Reunião de Sócios da Construtora Saraiva, realizada em 17 de dezembro de 2024, cuja ata será registrada na JUCEPAR; e

(ii) Ata de Reunião de Sócios da Iguassu, realizada em 17 de dezembro de 2024, cuja ata será registrada na JUCEPAR.

Adicionalmente, nos termos do Contrato Social ora vigente da EV Construtora, constatou-se que não é necessária aprovação societária para a outorga do Aval e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.

As Autorização Societárias dos Avalistas Pessoas Jurídicas encontram-se anexas ao presente Prospecto no Anexo III.

15.5. Estatuto Social da Securitizadora e Contrato Social da Devedora e dos Avalistas Pessoas Jurídicas

Estatuto Social da Securitizadora

A Emissora tem por objeto social: a aquisição, a venda e a securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originário de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não se limitando, créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastrados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastrados em créditos e direitos creditórios do agronegócio, podendo haver a prestação de garantias em créditos hipotecários, imobiliários, em direitos creditórios do agronegócio e quaisquer outras garantias admitidas no direito, em conformidade com as normas aplicáveis, além da emissão e colocação, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio e/ou Certificados de Recebíveis, ou qualquer outro título de crédito e valor mobiliário, lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de crédito originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente, créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as suas atividades, mediante a constituição de patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 11.076/04, da Lei 14.430/22 e outras disposições legais aplicáveis.

O estatuto social da Securitizadora pode ser encontrado no seguinte *website*: www.grupotravessia.com.

Adicionalmente, o estatuto social da Securitizadora encontra-se anexo ao presente Prospecto no Anexo IV.

Contrato Social da Devedora e dos Avalistas Pessoas Jurídicas

A Devedora tem por objeto social: o propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do Empreendimento Square Life Center.

A Construtora Saraiva tem por objeto social: a Indústria da Construção Civil, Edificações habitacional e comerciais, Elaboração de projetos de engenharia civil; Execuções e edificações na área de engenharia civil; Desmembramento ou Loteamento de Terrenos; Incorporação imobiliária ou Construção, compra e venda de imóveis próprios - Urbanos e rurais; Administração e locação de bens de terceiros; Prestação de serviços combinados de escritório e apoio administrativo; Importação e Exportação; Exploração de atividades agrícolas, pastoril e reflorestamento; Criação bovinos geral, de elite, cria, recria e engorda; Colheita de eucalipto; Colheita de sementes de pastagem; Plantio e Colheita de soja, milho, algodão, feijão, arroz e trigo; Produção de mudas e outras formas de propagação vegetal e Produção de sementes certificadas.



A EV Construtora tem por objeto social: (a) Construção de edifícios; (b) Execução de obras de engenharia civil; (c) Administração de obras; (d) Elaboração de projeto arquitetônico, engenharia, estrutural, hidráulico, elétrico, telefônico, prevenção contra incêndio e estrutura metálica; (e) Fabricação e montagem de estruturas de pré-moldados de concretos; (f) Fabricação de artefatos de cimentos; (g) Fabricação e montagem de estruturas metálicas; (h) Compra e venda de imóveis próprios; e (i) Locação de imóveis próprios.

A Iguassu tem por objeto social: (a) construção civil; (b) serviços de engenharia; (c) obras de engenharia civil; (d) obras de urbanização e pavimentação; (e) obras de terraplanagem; (f) instalação e manutenção; (g) instalação e manutenção elétrica; (h) administração de obras; (i) incorporação de empreendimentos imobiliários; e (j) construção e instalações esportivas e recreativas.

Adicionalmente, os contratos sociais da Devedora e dos Avalistas Pessoas Jurídicas encontram-se anexos ao presente Prospecto no Anexo V.

15.6. Termo de Securitização

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

Acesso ao Termo de Securitização: www.grupotravessia.com.

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

O Termo de Emissão foi celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Avalistas, por meio do qual foram colocadas de forma privada, as Notas Comerciais, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, para vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais aos CRI.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS





1. EMISSORA	**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.** Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi CEP 04.533-010, São Paulo - SP At.: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa Tel.: (11) 4115-8700 E-mail: ri@grupotravessia.com / gestao@grupotravessia.com
2. COORDENADOR LÍDER	**TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.** Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar CEP 04.534-000, São Paulo/SP A/C Silvan Suassuna / Tomas Barbosa Telefone: (11) 3165-6000 E-mail: of_publicas@terrainvestimentos.com.br; juridico.operacoes@terrainvestimentos.com.br https://www.terrainvestimentos.com.br/
3. ASSESSOR LEGAL DA EMISSORA	**PAPI, MAXIMIANO, KAWASAKI ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 10º andar CEP 14.520-002, São Paulo – SP At.: Ricardo Stuber / Rana Moraz Müller Telefone: (11) 4858-9050 www.pmkadvogados.com.br E-mails: stu@pmkadvogados.com.br / rmm@pmkadvogados.com.br
4. ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER	**OLIVEIRA & PAOLUCCI ADVOGADOS** Rua Helena, nº 335, cj. 81 CEP 04552-050, São Paulo – SP At.: Amauri de Oliveira / Luciano Paolucci Telefone: (11) 3845-0982 www.oliveirapaolucci.com.br E-mails: amauri@oliveirapaolucci.com.br / luciano@oliveirapaolucci.com.br
5. DEVEDORA	**BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.** Avenida Toledo, nº 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, Cascavel – PR At.: Jaqueline Malmann de Paula Lasarini Tel: (45) 99134-1765 E-mail: jaqueline@saraivaderezende.com.br
6. 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.: Ana Eugênia de Jesus Souza Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br /pu@vortx.com.br (para fins de precificação)



7. AUDITORES INDEPENDENTES	*Da Devedora:* **AQUILA AUDITORES INDEPENDENTES** Rua Rio de Janeiro, nº 992, Centro, Cascavel - PR At.: Gilmar José Richetti Tel: (45) 3096-1100 / (45) 99154-1343 E-mail: gilmar.richetti@aquilaauditores.com.br

8. AVALISTAS	**CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.** Rua Dom Pedro II, nº 1.806, Sala 01, Centro CEP 85.812-121, Cascavel – PR **EV CONSTRUTORA LTDA.** Avenida Toledo, Nº 355, Sala 01, Centro CEP 85.810-230, Cascavel – PR

9. Da Emissora e do Patrimônio Separado	**BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S.A.** Rua Castilho, nº 392, 4º andar, Brooklin CEP 04.568-010, São Paulo – SP At.: Fábio Muralo Tel: +55 (11) 5102-2510 E-mail: saopaulo@bakertilly.com.br **IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.** Avenida Iguaçu, nº 873, Vila Yolanda CEP 85.853-230, Foz do Iguaçu – PR **JADIR SARAIVA DE REZENDE** Rua Minas Gerais, nº 1.749, apartamento 04, Centro Cascavel – PR **EDSON JOSÉ DE VASCONCELOS** Rua Paulo Gorski, nº 2.165, apartamento 601, Campo Comprido CEP 81.210-220, Curitiba – PR **IVOCIR MÁRCIO MARCON** Rua Belarmino de Mendonça, nº 710, apartamento 1.402 CEP 85.851-100, Foz do Iguaçu - PR At.: Jadir Saraiva de Rezende / Jaqueline Malmann de Paula Lasarini / Andressa Fraron Tel.: (45) 99151-4449 / (45) 99134-1765 / (45) 99128-3700 E-mail: jadir@saraivaderezende.com.br / jaqueline@saraivaderezende.com.br / csaraivaandressa@gmail.com

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

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

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

DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

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



(i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das suas informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;

(ii) este Prospecto e o Termo de Securitização contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas pela Emissora, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) nos termos da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os montantes dos Fundos e o valor recebido em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; e

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

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

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

(i) este Prospecto contém todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, precisas, atuais e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.

17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA





Breve Histórico da Devedora e dos Avalistas

Devedora

É uma empresa de direito privado, fundada em 2022, e tem como sócias as empresas Construtora Saraiva de Rezende, E V Construções e Iguassu Engenharia e Construções.

Avalista Construtora Saraiva

Foi fundada em agosto de 1997, na cidade de Cascavel/PR. Tendo como sócios Jadir Saraiva de Rezende e seu pai, Senhor Nilo Laerse de Rezende. Prezando sempre pela qualidade, ética e respeito com seus clientes, fornecedores, colaboradores e sociedade. No ano de 2014, iniciou, também, a sua atuação na cidade de Campo Grande/MS, com a incorporação do Edifício Eduardo Santos Pereira. A Construtora Saraiva, vem, desde sua fundação, ampliando seu histórico de construção e entrega de belos edifícios aos seus proprietários. A Construtora Saraiva foi premiada 12 vezes pelo *Great Place to Work*, como melhores empresas para se trabalhar (Paraná, Brasil e América Latina).

EV Construtora

A EV Construtora atua com excelência em três frentes principais: incorporação e administração de obras, obras industriais e estruturas industrializadas para edifícios. A empresa foi fundada em 2006 e possui amplo portfólio de obras. Utiliza sempre as melhores técnicas de execução, bem como garante materiais de qualidade e um quadro de colaboradores capacitados. Assim, oferece alto padrão de qualidade, com construção ágil e limpa. A EV Construtora ao Grupo Vasconcelos, que reúne outras empresas do setor da construção civil, ampliando sua competitividade no mercado e capacidade de atender a demandas complexas. Prestou serviços para a rede de Hotéis Accor, construindo o Hotel Ibis Cascavel, do qual é um dos dois sócios, construindo também o Hotel Ibis Budget na cidade de Foz do Iguaçu, executou barracões para a Logística e Embalagens Adezan no estado de São Paulo com cerca de 10.000,00m² cada.

Iguassu Engenharia

Está presente no mercado desde 2004, liderada por Marcio Marcon. Ao longo de sua trajetória, a empresa se consolidou como uma das principais de Foz do Iguaçu, destacando-se pela realização de grandes obras, especialmente no setor hoteleiro. Adicionalmente, no setor residencial e comercial, a empresa desenvolveu diversos empreendimentos.

A Iguassu Engenharia também teve um papel fundamental como parceira da Cataratas S.A., participando de várias obras de modernização do Parque Nacional do Iguaçu, além de construir a estrutura física do Parque Nacional Marinho de Fernando de Noronha (trilhas elevadas e Postos de Informação e Controle).

Fatores Macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora e dos Avalistas

A Devedora e os Avalistas poderão vir a serem material e adversamente afetados por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- expansão ou contração da economia brasileira, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- inflação;
- taxas de câmbio;
- taxas de juros;
- aumento do desemprego;



- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- restrições nas remessas de fundos ao exterior; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que os afetem.

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

Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos ao Empreendimento Square Life Center, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica no Empreendimento Square Life Center podem implicar em aumentos significativos nos custos. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso para a Devedora e para os Avalistas.

Regulamentação

A Devedora e os Avalistas estão sujeitos à regulamentação federal, estadual e municipal relacionada ao desempenho das atividades de seu objeto social, podendo estar expostas a contingências resultantes de suas atividades, bem como potenciais custos para cumprimento da regulamentação ambiental e regulatória.

Autorizações e Licenças

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

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pela Devedora e a participação percentual destes em suas receitas líquidas

A Devedora tem por propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do Empreendimento Square Life Center. Atualmente, a Devedora não possui movimentação operacional, financeira e contábil, de modo que essas atividades representarão a totalidade da receita líquida da Devedora a partir do momento em que passarem a receber os recursos correspondentes.

Contratos relevantes celebrados pela Devedora e pelos Avalistas.

À exceção dos Documentos da Oferta, até o momento, a Devedora e os Avalistas não celebraram Contratos Relevantes.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA





18.1. Informações Adicionais dos CRI 2ª Série

Fluxograma da Operação, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro.

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da Emissão dos CRI 2ª Série:

1. A Devedora emite Notas Comerciais, por meio do Termo de Emissão, em favor da Securitizadora;

2. A Securitizadora emite Cédulas de Créditos Imobiliários para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais;

3. A Securitizadora emite os CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado com o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM nº 60 e da Lei 14.430/22;

4. Os CRI serão objeto de oferta pública coordenada pelo Coordenador Líder;

5. A Securitizadora recebe o valor de integralização dos CRI pelos Investidores; e

6. A Securitizadora transfere os recursos das integralizações dos CRI à Devedora, a título de integralização das Notas Comerciais.

Duration do Título de Securitização

Os CRI 2ª Série têm *duration* equivalente a 4,61 anos.

*Valores considerando a integralização dos CRI 2ª Série na data prevista no cronograma da oferta.

18.2. Informações Adicionais da Devedora

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação dos devedores e de suas subsidiárias, se houver

A Devedora atua no desenvolvimento, construção e comercialização do Empreendimento Square Life Center.

Processos Produtivos:

Os processos produtivos da Devedora envolvem uma cadeia integrada de atividades que vão desde a aquisição de terrenos até a entrega final das unidades aos clientes. A empresa adota práticas de gestão de projetos de engenharia que incluem:

Planejamento e Aprovação de Projetos: Realiza um estudo detalhado de viabilidade econômica e técnica, seguido da aprovação dos projetos junto às autoridades locais, assegurando o cumprimento de todas as regulamentações urbanísticas e ambientais.

Execução de Obras: A construção é realizada com o acompanhamento de uma equipe de engenharia altamente qualificada, utilizando tecnologias avançadas e métodos construtivos modernos que garantem a qualidade e a durabilidade dos empreendimentos.

Sustentabilidade: A Devedora incorpora práticas sustentáveis em seus processos produtivos, como a gestão eficiente de resíduos, o uso de materiais de construção ecoeficientes, e a implementação de soluções que promovem a eficiência energética e o menor impacto ambiental.



Comercialização e Relacionamento com Clientes: A empresa tem uma abordagem de vendas personalizada, oferecendo aos clientes atendimento diferenciado e suporte em todas as etapas, desde a escolha da unidade até o pós-venda, garantindo a satisfação e a fidelização do cliente.

Mercado de Atuação:

A Devedora opera predominantemente no mercado imobiliário do Paraná, uma área caracterizada por seu alto crescimento econômico e forte demanda por imóveis residenciais e comerciais. O Grupo Econômico da Devedora possui uma sólida reputação no mercado, reconhecida pela entrega de empreendimentos de alta qualidade e pelo cumprimento rigoroso dos prazos de entrega.

O Empreendimento está em construção em uma cidade em amplo desenvolvimento, tendo como clientes os residentes na cidade, além dos investidores das cidades vizinhas A estratégia da empresa é focada na expansão de sua atuação em áreas emergentes, acompanhando as tendências de crescimento demográfico e urbano na região.

A Devedora também acompanha de perto as condições macroeconômicas, ajustando sua estratégia de negócios conforme as flutuações do mercado imobiliário, garantindo assim a sustentabilidade e o crescimento contínuo da empresa.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora

Mudanças Políticas ou Regulatórias

A Devedora pode ser material e adversamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores macroeconômicos cruciais, tais como:

Expansão ou Contração da Economia Brasileira: As taxas de crescimento do PIB influenciam diretamente a demanda por novos empreendimentos imobiliários. Em períodos de expansão econômica, a Devedora tende a observar um aumento na procura por imóveis, enquanto em tempos de contração, a demanda pode diminuir, afetando as vendas e o fluxo de caixa da empresa.

Inflação: A inflação impacta tanto os custos de construção quanto o poder de compra dos consumidores. No entanto, toda a carteira de contratos e a tabela de vendas da Devedora são corrigidas, no mínimo, pela inflação, o que ajuda a proteger a empresa contra perdas de valor real. Ainda assim, a alta inflação pode elevar os custos dos materiais de construção e da mão de obra, pressionando as margens de lucro.

Taxas de Câmbio: As flutuações nas taxas de câmbio podem afetar o custo de insumos importados e influenciar o interesse de investidores estrangeiros no mercado imobiliário brasileiro, embora a operação da Devedora seja predominantemente interna.

Taxas de Juros: O aumento das taxas de juros pode tornar o financiamento imobiliário mais caro para os consumidores, reduzindo a demanda por novos imóveis. Para a empresa, isso também pode aumentar o custo do capital, dificultando o financiamento de novos projetos.

Aumento do Desemprego: Níveis mais altos de desemprego podem reduzir a confiança do consumidor e sua capacidade de adquirir imóveis, impactando negativamente as vendas e a ocupação dos empreendimentos da Devedora.

Mudanças nas Leis Fiscais e Tributárias: Alterações na legislação fiscal e tributária podem impactar diretamente os custos operacionais e a rentabilidade dos projetos da Devedora. Mudanças na tributação de propriedades, nas alíquotas de impostos sobre a construção ou em incentivos fiscais podem afetar a viabilidade econômica de novos empreendimentos



Liquidez dos Mercados Financeiros e de Capitais Domésticos: A disponibilidade de crédito e a liquidez dos mercados de capitais são essenciais para o financiamento dos projetos imobiliários da Devedora. Restrições de crédito ou crises de liquidez podem dificultar o acesso a financiamentos e atrasar ou inviabilizar novos lançamentos.

Restrições nas Remessas de Fundos ao Exterior: Embora a Devedora tenha um foco principalmente local, qualquer restrição na remessa de fundos ao exterior pode afetar a confiança dos investidores estrangeiros no mercado brasileiro, reduzindo investimentos no setor imobiliário.

Outros Fatores Políticos, Sociais e Econômicos: Fatores como instabilidade política, crise de confiança no governo, e eventos sociais ou econômicos adversos podem aumentar a volatilidade do mercado e impactar negativamente os negócios da Devedora.

Desastres Naturais ou de Origem Humana

Incêndios, desastres naturais ou de origem humana, e danos ambientais podem causar danos significativos aos empreendimentos da Devedora, prejudicando suas instalações e propriedades. Para mitigar esses riscos, todas as obras da Devedora possuem seguro de risco e engenharia, que cobrem danos imprevistos durante a execução dos projetos. Mesmo assim, esses eventos podem provocar atrasos nos projetos, aumento nos custos e possíveis perdas financeiras. A ocorrência de tais eventos imprevistos podem ter um efeito material adverso nos resultados operacionais da Devedor.

Regulamentação

A Devedora está sujeita à regulamentação federal, estadual e municipal relacionada ao desenvolvimento e execução de suas atividades, incluindo aspectos ambientais e urbanísticos. Essas regulamentações podem impor contingências e custos adicionais para o cumprimento das normas, afetando potencialmente a rentabilidade dos projetos. Além disso, mudanças nas regulamentações ambientais podem impactar a viabilidade e o cronograma de novos empreendimentos.

Contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não foram celebrados contratos relevantes pela Devedora e/ou suas controladas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Informações sobre o impacto nos indicadores financeiros da Devedora e dos Avalistas Pessoas Jurídicas referentes à dívida que será emitida para lastrear os CRI 2ª Série, quando houver dados públicos para cálculo

Nível de Endividamento da Devedora

Abaixo apresentamos tabela com o índice de endividamento da Devedora, com base nas demonstrações financeiras (DFs) da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. O índice de endividamento ora identificado corresponde ao resultado da divisão entre a soma do passivo circulante e o passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido.

Descrição	31/dez/24	31/dez/23
Receitas Financeiras	**6.172.940,98**	**190.993,63**
Rendimentos de Aplicações Financeiras	75.114,60	1 64.110,66
Descontos Obtidos	3.275,75	3.073,74
Outras	92.299,03	23.809,23
Despesas Financeiras	**(139.015,60)**	**(2.694,51)**
Juros Passivos	(13.528,59)	(420,17)
Outras	(3.816,31)	(2.274,34)
Total	**6.033.925,38**	**188.299,12**



Impacto nos indicadores financeiros da Devedora e dos Avalistas Pessoas Jurídicas referentes à dívida que será emitida para lastrear os CRI 2ª Série

Conforme indicado do item 12.4, na página 67 deste Prospecto.

Carta conforto e/ou manifestação escrita dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto relativas às demonstrações financeiras publicadas pela Devedora

Não foi contratada carta conforto acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto relativas às demonstrações financeiras publicadas pela Devedora.

19. DEFINIÇÕES





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

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

"Afiliadas":	Significa, em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
"Agente de Medição":	Significa a **HARCA ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 20.620.442/0001-48.
"Agente Fiduciário":	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** conforme qualificada no preâmbulo.
"Alienação Fiduciária de Imóvel":	Significa a alienação fiduciária do Imóvel, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
"Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Devedora, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
"Amortização":	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita no Termo de Securitização.
"Amortização Extraordinária Obrigatória":	Significa a amortização extraordinária obrigatória dos CRI em decorrência da amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, nos casos dos eventos previstos na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização.
"ANBIMA":	Significa a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS - ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Início"	Significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Encerramento":	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160.
"Assembleia Especial de Titulares dos CRI":	Significa as respectivas assembleias especiais de Titulares dos CRI, referentes a cada série dos CRI, realizada na forma das Cláusulas 15.1 e seguintes do Termo de Securitização.
"Aval":	Significa a garantia fidejussória prestada, pelos Avalistas, em favor da Emissora, nos termos do Termo de Emissão.
"Avalistas":	Significa, quando mencionados em conjunto e indistintamente, (i) **CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Rua Dom Pedro II, 1.806, Sala 01 Centro, CEP 85.812-121; (ii) **EV CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, inscrita no CNPJ sob o nº 08.546.484/0001-80; (iii) **IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, 873, Vila Yolanda, CEP 85.853-230, inscrita no CNPJ sob o nº 07.109.117/0001-57; (iv) **JADIR SARAIVA DE REZENDE**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 5734372-9, inscrito no CPF sob o nº 249.117.308-54, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, estado de Paraná, na Rua Minas Gerais, 1.749, apartamento 04, Centro; (v) **EDSON JOSÉ DE VASCONCELOS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Stephanie, portador da cédula de identidade RG nº 5.604.158, inscrito no CPF sob o nº 022.108.919-57, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Paulo Gorski, nº 2.165, apartamento 601, Campo Comprido, CEP 81.210-220; e (vi) **IVOCIR MÁRCIO MARCON**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Eliamar, portador da cédula de identidade RG nº 3.105.270-0, inscrito no CPF sob o nº 485.175.189-34, residente e domiciliado na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, na Rua Belarmino de Mendonça, 710, apartamento 1.402, CEP 85.851-100.



"B3":	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n° 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCI dos CRI 2ª Série":	Significa a cédula de crédito imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários dos CRI 2ª Série.
"CCI":	Significam, quando em conjunto, as cédulas de créditos imobiliários, representativas dos Créditos Imobiliários dos CRI.
"Cessão Fiduciária":	Significa a cessão fiduciária sobre **(a)** os Direitos Creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial, pela Devedora, do Empreendimento, mediante comercialização das Unidades; e **(b)** dos Direitos Creditórios decorrentes da titularidade, pela Devedora, da Conta Vinculada, na qual os recebíveis referidos no item (a) serão creditados, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
"CETIP 21":	Significa o módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
"CMN":	Significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ":	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas emitido pelo Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA":	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas":	Significa o "Código de Ofertas Públicas", publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
"Código Civil":	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil":	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"Condições Precedentes para Integralização":	Significam as condições precedentes para integralização, listadas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição.
"Condições Precedentes da Liberação 1":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.8.1 do Termo de Emissão.
"Condições Precedentes Subsequentes":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.8.2 do Termo de Emissão.
"Condições Precedentes":	Significa, quando mencionados em conjunto, as Condições Precedentes da Liberação 1 e as Condições Precedentes Subsequentes.
"Conta do Patrimônio Separado":	Significa a conta corrente nº 99570-5, Agência 8499, no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.
"Conta Vinculada":	Significa a conta corrente nº 6501182-6, da agência 0001, do QI Sociedade de Crédito Direto S.A. (cód. 329), de titularidade da Devedora, aberta para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa o *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre os atuais sócios da Devedora, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da Devedora, enquanto devedora das Obrigações Garantidas.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":	Significa a *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia"*, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
"Contrato de Cessão Fiduciária":	Significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.



"Contrato de Distribuição":	Significa o "*Contrato de Distribuição Pública Sob o Rito de Registro Automático, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão da Travessia Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, Coordenador Líder, qualidade de instituição financeira responsável pela distribuição dos CRI, e a Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, para formalização da distribuição dos CRI.
"Coordenador Líder":	Significa a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13.
"Créditos Imobiliários dos CRI 2ª Série":	Significa os Créditos Imobiliários representados pelas CCI dos CRI 2ª Série.
"Créditos Imobiliários":	Significa, quando mencionados em conjunto, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
"CRI da 1ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da primeira série da 60ª emissão da Emissora.
"CRI da 2ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da segunda série da 60ª emissão da Emissora.
"CRI da 3ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da terceira série da 60ª emissão da Emissora.
"CRI da 4ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da quarta série da 60ª emissão da Emissora.
"CRI":	Significa, quando em conjunto, os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série, os CRI da 3ª Série e os CRI da 4ª Série, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, nos termos da Lei nº 10.931 e do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.
"CRI em Circulação"	Significa, para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade da Devedora, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão dos CRI 1ª Série":	Significa a data de emissão dos CRI 1ª Série, a saber, 20 de dezembro de 2024.
"Data de Emissão" ou "Data de Emissão dos CRI 2ª Série":	Significa a data de emissão dos CRI 2ª Série, a saber, 20 de fevereiro de 2025.
"Data de Emissão dos CRI 3ª Série":	Significa a data de emissão dos CRI 3ª Série, a saber, 20 de abril de 2025.
"Data de Emissão dos CRI 4ª Série":	Significa a data de emissão dos CRI 4ª Série, a saber, 20 de junho de 2025.
"Data(s) de Integralização"	Significa a data em que ocorrer a integralização da respectiva série dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
"Data(s) de Pagamento"	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração conforme cronograma constante do Anexo II do Termo de Securitização.
"Data de Vencimento"	Significa a última Data de Pagamento dos CRI estipulada no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais e vencimento antecipado das Notas Comerciais.
"Despesas da Operação"	Significam todas as despesas envolvidas na Operação, incluindo, as Despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, e as Despesas Recorrentes, entre outras.
"Despesas do Patrimônio Separado"	Significam as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 14.1 do Termo de Securitização.
"Despesas da Oferta"	Significam as despesas necessárias para realização da Oferta.
"Despesas Iniciais"	Significam as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo X do Termo de Securitização.
"Despesas Recorrentes"	Significam as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo X do Termo de Securitização.



"Devedora"	Significa a **BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, inscrita no CNPJ sob o nº 43.689.060/0001-76.
"Direitos Cedidos"	Significam a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial, pela Devedora, do Empreendimento, mediante comercialização das Unidades, e os direitos creditórios decorrentes da titularidade, pela Devedora, da Conta Vinculada (conforme definido abaixo) na qual os recebíveis referidos no item (i) serão creditados.
"Documentos da Operação"	Significam, quando mencionados em conjunto, (a) o Termo de Emissão; (b) os Instrumentos de Garantias; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) o Termo de Securitização; (e) o Contrato de Distribuição; (f) o Anúncio de Início de Distribuição; (g) o Anúncio de Encerramento de Distribuição; (h) eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; (i) o presente Prospecto da Oferta; (j) a lâmina da Oferta; e (k) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados.
"Emissão"	Significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 60ª emissão, em 4 (Quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	Significa a **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"Empreendimento" ou "Empreendimento Square Life Center":	Significa o empreendimento denominado "*Square Life Center*", em desenvolvimento pela Devedora no Imóvel.
"Escritura de Emissão de CCI":	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", firmado pela Emissora e pela Instituição Custodiante em 17 de dezembro de 2024.
"Escriturador das Notas Comerciais"	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
"Escriturador"	Significa **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Significa qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 14.5 do Termo de Securitização, os quais poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais"	Significam os eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais previstos na Cláusula 9.1 do Termo de Securitização.
"Fundo de Despesas"	Significa o fundo de despesas, que conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação. Este fundo será formado por meio de retenção de valor correspondente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI, os quais serão mantidos na Conta do Patrimônio Separado, observadas as regras da Cláusula 11 do Termo de Securitização.
"Fundo de Reserva"	Significa o fundo de reserva, que conterá recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Remuneração, da Amortização programada, das Despesas e/ou de quaisquer outros valores devidos pela Devedora, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais da 2ª Série, no montante correspondente a 2 (duas) parcelas de amortização e Remuneração dos CRI.
"Fundo de Obras" e "Valor do Fundo de Obras"	Significa o fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado com o recursos remanescentes após **(i)** a retenção das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no Anexo X do Termo de Securitização, **(ii)** a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, em cada data de integralização dos CRI, por meio da retenção dos recursos integralizados, e **(iii)** após a primeira integralização de Notas Comerciais, a Liberação 1, sendo que a Liberação 1 será realizada após a verificação das Condições Precedentes da Liberação 1 e todas as próximas liberações serão realizadas, em todos os casos, após a verificação das Condições Precedentes Subsequentes, conforme o caso, e mediante a emissão do Relatório de Medição pelo Agente de Medição.
"Fundos"	Significam, quando mencionadas em conjunto: (i) Fundo de Despesas;



	(ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo Obras.
"Garantias"	Significam, quando mencionadas em conjunto: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) a Cessão Fiduciária; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas; (v) os Fundos; e (vi) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Imóvel"	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 98.449 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/PR, localizado na Rua Presidente Kennedy, Nº 2.119, Centro.
"Instrumentos de Garantias":	Significam, quando mencionadas em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária.
"Investidores Profissionais":	Significa os investidores profissionais, de acordo com definição do artigo 11 da Resolução CVM 30, conforme alterada.
"Investidores Qualificados":	Significa os investidores qualificados, de acordo com definição do artigo 12 da Resolução CVM 30, conforme alterada.
"Investimentos Permitidos"	Significam, quando mencionados em conjunto: **(i)** fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária**; (ii)** Certificados de Depósitos Bancários – CDBs/Compromissadas com liquidez diária de 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.); ou **(iii)** títulos públicos federais.
"IPCA"	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"JUCEPAR"	Significa a Junta Comercial do Estado do Paraná.
"JUCESP"	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei nº 10.406":	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Lei nº 10.931":	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 11.101":	Significa a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"Lei nº 14.430":	Significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"Lei nº 9.514":	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Leis Anticorrupção":	Significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, o *UK Bribery Act 2010*, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE).
"Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei 6.404"	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Montante Mínimo"	Significa o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por série.
"Notas Comerciais 2ª Série"	Significam as notas comerciais, com garantias reais e fidejussórias, da 2ª (segunda) série, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, no montante de 57.000 (cinquenta e sete mil) notas comerciais, as quais serão integralmente e exclusivamente adquiridas pela Emissora.
"Notas Comerciais"	Significa, quando em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série, as Notas Comerciais da 2ª Série, as Notas Comerciais da 3ª Série e as Notas Comerciais da 4ª Série, que juntas comporão as 213.500 (duzentas e treze mil e quinhentas) notas comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, as quais serão integralmente e exclusivamente adquiridas pela Emissora.
"Obrigações Garantidas"	Significa todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário acrescido dos juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas,



	penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
"Oferta"	Significam as ofertas públicas sob o rito de registro automático de distribuição, destinada a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, das quais os CRI serão objeto.
"Ônus"	Significa qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.
"Operação"	Significa a presente operação financeira estruturada, que envolve a Emissão e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.
"Patrimônio Separado"	Significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Garantias, pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e o Fundo de Obras. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
"Pessoas Vinculadas"	Significam os Investidores que sejam: **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora e dos Avalistas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(b)** quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentado.
"Prospecto"	Significa este Prospecto.
"Regime Fiduciário"	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
"Resgate Antecipado Facultativo Total":	Significa o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 8 do Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Obrigatório Total":	Significa o resgate antecipado obrigatório total das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização.
"Resolução CVM 17"	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 30"	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 60"	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 80"	Significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 81"	Significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 160"	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"Rito de Registro Automático de Distribuição"	Rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme art. 26 e art. 27 da Resolução CVM nº 160, a partir da qual o registro da oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
"Taxa DI":	Taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário, disponibilizado em sua página na internet (http://www.b3.com.br).



"Termo de Emissão de Notas Comerciais" ou "Termo de Emissão":	Significa o "*Termo da 1ª Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com garantias reais e fidejussórias, para Colocação Privada, da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.*" celebrado em 17 de dezembro de 2024, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas, por meio do qual as Notas Comerciais foram emitidas pela Devedora.
"Termo" ou "Termo de Securitização"	Significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.*", celebrado em 17 de dezembro de 2024, conforme aditado de tempos em tempos,
"Titulares de CRI"	Significam, a qualquer tempo, os titulares de CRI.
"Unidades" ou "Unidades Autônomas"	Significam as unidades do Empreendimento.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	Significa o valor de R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"	Significa o montante correspondente a 2 (duas) parcelas de amortização e Remuneração dos CRI, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais da 2ª Série.
"Valor Nominal Unitário"	Significa o valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão do CRI 2ª Série.
"Valor Total da Emissão dos CRI 2ª Série"	Significa o valor total da emissão dos CRI 2ª Série, na Data de Emissão dos CRI 2ª Série, de R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões).
"Valor Total da Emissão"	Significa o valor total da emissão, na Data de Emissão dos CRI, de R$ 213.500.000,00 (duzentos e treze milhões e quinhentos mil reais).

SQUARE
LIFE CENTER

20. ANEXOS

ANEXO I	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA E DOS AVALISTAS PESSOAS JURÍDICAS
ANEXO II	ATA DA REUNIÃO DE DIRETORIA QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI
ANEXO III	ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA DEVEDORA E DOS AVALISTAS PESSOAS JURÍDICAS DE QUE DELIBERARAM A EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS E A OUTORGA DAS GARANTIAS
ANEXO IV	ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA
ANEXO V	CONTRATO SOCIAL ATUALIZADO DOS AVALISTAS PESSOAS JURÍDICAS
ANEXO VI	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VII	TERMO DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO
ANEXO IX	DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO
ANEXO X	MATERIAL PUBLICITÁRIO



ANEXO I

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA E DOS AVALISTAS PESSOAS JURÍDICAS



BALANÇO PATRIMONIAL

Entidade:	EV CONSTRUTORA LTDA
Período da Escrituração:	01/01/2024 a 31/12/2024
CNPJ:	08.546.484/0001-80
Número de Ordem do Livro:	19
Período Selecionado:	01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
ATIVO		R$ 8.928.613,06	R$ 20.277.755,54
CIRCULANTE		R$ 15.528,27	R$ 106.386,34
DISPONÍVEL		R$ 14.056,47	R$ 995,32
BENS NUMERÁRIOS		R$ 13.336,91	R$ 995,32
Caixa		R$ 13.336,91	R$ 995,32
BANCOS CONTA MOVIMENTO		R$ 719,56	R$ 0,00
Banco Cooperativo Sicoob		R$ 719,56	R$ 0,00
CLIENTES		R$ 0,00	R$ 22.000,00
DUPLICATAS A RECEBER		R$ 0,00	R$ 22.000,00
OUTROS CRÉDITOS		R$ 1.471,80	R$ 83.391,02
TÍTULOS A RECEBER		R$ 0,00	R$ 79.391,02
Empréstimos a Terceiros a Receber		R$ 0,00	R$ 79.391,02
ADIANTAMENTOS A FUNCIONARIOS		R$ 134,92	R$ 0,00
Adiantamentos de Férias		R$ 134,92	R$ 0,00
TRIBUTOS A RECUPERAR		R$ 1.336,88	R$ 4.000,00
INSS a Recuperar		R$ 1.050,00	R$ 4.000,00
ISS a Recuperar		R$ 286,88	R$ 0,00
NÃO CIRCULANTE		R$ 8.913.084,79	R$ 20.171.369,20
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		R$ 38.860,37	R$ 954,35
CLIENTES		R$ 38.500,00	R$ 0,00
V&V Holding Ltda		R$ 38.500,00	R$ 0,00
CLIENTES A RECEBER LP/PORTO SANTO		R$ 360,37	R$ 954,35
DEPÓSITOS JUDICIAIS		R$ 360,37	R$ 954,35
DEPÓSITOS JUDICIAIS		R$ 360,37	R$ 954,35
INVESTIMENTOS		R$ 8.818.968,84	R$ 20.170.414,85
PARTIC. EM SOCIEDADES COLIGADAS/CONTROLADAS		R$ 8.818.968,84	R$ 20.170.414,85
Bridge Incorporação Imobiliaria SPE Llda		R$ 26.000,00	R$ 26.000,00
Adiant. p/aum. Capital Social Bridge Incorp.		R$ 52.556,98	R$ 52.556,98
Equiv. Patrimonial Bridge Incorp. Imob. SPE Ltda		R$ 4.067.659,62	R$ 16.782.726,06
Equiv. Patrimonial Incorporadora Viana do Castelo		R$ 0,00	R$ (1.363.620,43)

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número D1.BC.D0.6E.A4.77.1B.5C.66.2C.FF.F2.C1.E2.4D.BE.7A.64.82.B4-3, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

Versão 10.2.3 do Visualizador



BALANÇO PATRIMONIAL

Entidade:	EV CONSTRUTORA LTDA
Período da Escrituração:	01/01/2024 a 31/12/2024
CNPJ:	08.546.484/0001-80
Número de Ordem do Livro:	19
Período Selecionado:	01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
Incorporadora Viana Do Castelo Ltda		R$ 4.668.354,00	R$ 4.668.354,00
Bnco Sicoob Conta Capital		R$ 4.398,24	R$ 4.398,24
IMOBILIZADO		R$ 55.255,58	R$ 0,00
BENS EM OPERAÇÃO		R$ 77.241,73	R$ 0,00
Equipamentos para Processamento de Dados		R$ 8.749,10	R$ 0,00
Ferramentas		R$ 5.640,00	R$ 0,00
Instalações		R$ 1.633,00	R$ 0,00
Móveis e Utensílios		R$ 9.367,73	R$ 0,00
Veículos		R$ 47.080,00	R$ 0,00
Equipamentos Ar Condicionado		R$ 4.771,90	R$ 0,00
(-) (-) DEPREC./AMOR/EXAUSTÃO ACUM		R$ (21.986,15)	R$ 0,00
(-) (-) Deprec. Máquinas, Aparelhos e Equipamentos		R$ (5.315,39)	R$ 0,00
(-) (-) Deprec. Móveis e Utensíllios		R$ (398,28)	R$ 0,00
(-) (-) Deprec. Veículos		R$ (16.272,48)	R$ 0,00
PASSIVO		R$ 8.928.613,06	R$ 20.277.755,54
CIRCULANTE		R$ 2.555.224,91	R$ 2.324.632,33
INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS		R$ 0,00	R$ 52.952,83
EMPRÉSTIMOS		R$ 0,00	R$ 50.000,00
Empréstimos junto a sócios		R$ 0,00	R$ 50.000,00
CONTA GARANTIDA		R$ 0,00	R$ 2.952,83
Banco Sicoob		R$ 0,00	R$ 2.952,83
FORNECEDORES		R$ 1.746,44	R$ 5.016,99
FORNECEDORES NACIONAIS		R$ 1.746,44	R$ 5.016,99
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS		R$ 32.560,50	R$ 737.537,18
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER		R$ 32.560,50	R$ 737.048,93
Risco Fiscal - Receitas não reconhecidas		R$ 0,00	R$ 686.081,59
Tributos Certidão Positiva Municipal		R$ 0,00	R$ 5.409,21
IRPJ a Recolher		R$ 1.440,00	R$ 5.918,61
IRRF a Recolher		R$ 404,18	R$ 3.448,50
COFINS a Recolher		R$ 600,00	R$ 3.849,13
CSLL a Recolher		R$ 864,00	R$ 3.767,17

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número D1.BC.D0.6E.A4.77.1B.5C.66.2C.FF.F2.C1.E2.4D.BE.7A.64.82.B4-3, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

Versão 10.2.3 do Visualizador



BALANÇO PATRIMONIAL

Entidade:	EV CONSTRUTORA LTDA
Período da Escrituração:	01/01/2024 a 31/12/2024
CNPJ:	08.546.484/0001-80
Número de Ordem do Livro:	19
Período Selecionado:	01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
PIS a Recolher		R$ 130,00	R$ 833,98
Parcelamento PGFN PIS/COFINS/IRPJ		R$ 29.122,32	R$ 27.740,74
TRIBUTOS RETIDOS A RECOLHER		R$ 0,00	R$ 488,25
Contribuições Retidas a Recolher		R$ 0,00	R$ 488,25
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PRIVIDENCIÁRIAS		R$ 32.898,65	R$ 25.791,98
OBRIGAÇÕES COM O PESSOAL		R$ 3.904,40	R$ 2.513,36
Salários e Ordenados a Pagar		R$ 2.729,60	R$ 0,00
Pró Labore a Pagar		R$ 1.174,80	R$ 2.513,36
OBRIGAÇÕES SOCIAIS		R$ 28.994,25	R$ 23.278,62
INSS a Recolher		R$ 2.460,77	R$ 437,72
FGTS a Recolher		R$ 515,58	R$ 241,28
Contribuição Confederativa a Recolher		R$ 116,03	R$ 67,62
Inss Parcelamento CP		R$ 25.901,87	R$ 22.532,00
OUTRAS OBRIGAÇÕES		R$ 2.488.019,32	R$ 1.503.333,35
ADIANTAMENTOS DE CLIENTES		R$ 2.488.019,32	R$ 0,00
Adiantamento MV Moraes Comercio de Veiculos Eireli		R$ 181.000,00	R$ 0,00
Iguassu Engenharia		R$ 65.747,37	R$ 0,00
Adiantamentos de Clientes Diversos		R$ 60.000,00	R$ 0,00
Assoc. Pro Construção do Resid. La Bella Citta		R$ 163.775,33	R$ 0,00
Apto Viana do Castelo		R$ 1.554.168,62	R$ 0,00
Apto Viana C. Miotto		R$ 463.328,00	R$ 0,00
CONTAS A PAGAR		R$ 0,00	R$ 1.503.333,35
Residencial Vila do Conde		R$ 0,00	R$ 575.000,00
Marcus Vinicius de Almeida Anzolin - Advogado		R$ 0,00	R$ 118.750,00
Caroline Renosto Anzolin - Advogada		R$ 0,00	R$ 39.583,35
Spe - Edificio Rosa dos Ventos		R$ 0,00	R$ 641.666,70
Pagliarini Santos Sociedade Individual de Advocaci		R$ 0,00	R$ 128.333,30
NÃO CIRCULANTE		R$ 4.708.975,14	R$ (421.455,42)
OBRIGAÇÕES A LONGO PRAZO		R$ 4.708.975,14	R$ (421.455,42)
INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS		R$ 42.225,77	R$ 0,00

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número D1.BC.D0.6E.A4.77.1B.5C.66.2C.FF.F2.C1.E2.4D.BE.7A.64.82.B4-3, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

Versão 10.2.3 do Visualizador



BALANÇO PATRIMONIAL

Sped CONTÁBIL

Entidade:	EV CONSTRUTORA LTDA
Período da Escrituração:	01/01/2024 a 31/12/2024
CNPJ:	08.546.484/0001-80
Número de Ordem do Livro:	19
Período Selecionado:	01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024

Descrição	Nota	Saldo Inicial	Saldo Final
CONTA GARANTIDA		R$ 42.225,77	R$ 0,00
Emprestimo Viviane Vasconcelos (PF)		R$ 42.225,77	R$ 0,00
OBRIGAÇÕES TRIBUTARIAS		R$ 37.125,23	R$ 102.077,93
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES		R$ 37.125,23	R$ 102.077,93
Parcelamento PGFN Pis/Cofins/Irpj		R$ 0,00	R$ 102.077,93
Parc. Esp. Pert Db Previd.LP		R$ 37.125,23	R$ 0,00
OUTRAS OBRIGAÇÕES		R$ 4.629.624,14	R$ (523.533,35)
CONTAS A PAGAR		R$ 4.629.624,14	R$ 979.800,00
CONTA TRANSITORIA		R$ 307.860,31	R$ 0,00
Seleta Imobiliaria Ltda		R$ 37.966,65	R$ 0,00
Incorp. Viana do Castelo Ltda		R$ 3.187.192,81	R$ 0,00
Edson Jose Vasconcelos (pf)		R$ 1.096.604,37	R$ 979.800,00
PROCESSOS JUDICIAIS		R$ 0,00	R$ (1.503.333,35)
(-) Garantias - Ações		R$ 0,00	R$ (1.503.333,35)
PATRIMÔNIO LIQUIDO		R$ 1.664.413,01	R$ 18.374.578,63
CAPITAL SOCIAL		R$ 1.400.000,00	R$ 1.400.000,00
CAPITAL SUBSCRITO		R$ 1.400.000,00	R$ 1.400.000,00
Capital Social		R$ 1.400.000,00	R$ 1.400.000,00
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS		R$ 264.413,01	R$ 16.974.578,63
(-) LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS		R$ (3.368.556,88)	R$ 6.108.693,39
(-) (-) Prejuízos Acumulados		R$ (3.368.556,88)	R$ 6.108.693,39
LUCROS OU PREJUÍZOS DO EXERCÍCIO		R$ 3.632.969,89	R$ 10.865.885,24
Lucros do Exercício		R$ 3.632.969,89	R$ 10.865.885,24



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO

Sped CONTÁBIL

Entidade:	EV CONSTRUTORA LTDA
Período da Escrituração:	01/01/2024 a 31/12/2024
CNPJ:	08.546.484/0001-80
Número de Ordem do Livro:	19
Período Selecionado:	01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024

Descrição	Nota	Saldo anterior	Saldo atual
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		R$ 50.000,00	R$ 185.000,00
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS		R$ 50.000,00	R$ 185.000,00
(-) (-) DEDUCÕES DA RECEITA BRUTA		R$ (3.595,00)	R$ (16.255,61)
(-) IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE VENDAS		R$ (3.595,00)	R$ (16.255,61)
(-) (-) IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE VENDAS		R$ (3.595,00)	R$ (16.255,61)
(+/-) DESPESAS OPERACIONAIS		R$ 3.590.404,89	R$ 11.254.750,01
(-) ADMINISTRATIVAS		R$ (201.088,52)	R$ (974.296,63)
(-) DESPESAS COM PESSOAL		R$ (121.059,25)	R$ (117.232,39)
PROPAGANDA E PUBLICIDADE		R$ (37,81)	R$ 0,00
(-) UTILIDADES E SERVIÇOS		R$ (56.935,31)	R$ (36.726,70)
(-) DESPESAS COM VEÍCULOS		R$ 0,00	R$ (8.893,33)
(-) DESPESAS GERAIS		R$ (23.056,15)	R$ (811.444,21)
(-) DESPESAS FINANCEIRAS		R$ (17.634,81)	R$ (176.922,65)
(-) DESPESAS FINANCEIRAS		R$ (17.634,81)	R$ (176.922,65)
(-) DESPESAS TRIBUTARIAS		R$ (5.508,56)	R$ (9.960,57)
(-) CONTRIBUIÇÕES IMPOSTOS E TAXAS		R$ (5.508,56)	R$ (9.960,57)
(-)OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS		R$ 3.814.636,78	R$ 12.415.929,86
RECEITAS OPERACIONAIS DIVERSAS		R$ 3.814.636,78	R$ 12.415.929,86
(-) OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS		R$ 0,00	R$ (545.073,38)
OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS		R$ 0,00	R$ 108.304,42
RECEITAS NAO OPERACIONAIS		R$ 0,00	R$ 108.304,42
(-) OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS		R$ 0,00	R$ (653.377,80)
(-) CUSTOS		R$ 0,00	R$ (653.377,80)
(-) PROVISÃO PARA CONTRIBUIÇAO SOCIAL		R$ (1.440,00)	R$ (5.117,17)
(-) CSLL		R$ (1.440,00)	R$ (5.117,17)
(-) PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA		R$ (2.400,00)	R$ (7.418,61)
(-) IRPJ		R$ (2.400,00)	R$ (7.418,61)
(=) RESULTADO DO EXERCÍCIO		R$ 3.632.969,89	R$ 10.865.885,24

Este documento é parte integrante de escrituração cuja autenticação se comprova pelo recibo de número D1.BC.D0.6E.A4.77.1B.5C.66.2C.FF.F2.C1.E2.4D.BE.7A.64.82.B4-3, nos termos do Decreto nº 8.683/2016.

Este relatório foi gerado pelo Sistema Público de Escrituração Digital – Sped

Versão 10.2.3 do Visualizador



MINISTÉRIO DA FAZENDA
SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
SISTEMA PÚBLICO DE ESCRITURAÇÃO DIGITAL – Sped Versão: 10.3.3

RECIBO DE ENTREGA DE ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL DIGITAL

IDENTIFICAÇÃO DO TITULAR DA ESCRITURAÇÃO

NIRE	CNPJ	
41205845057	08.546.484/0001-80	

NOME EMPRESARIAL
EV CONSTRUTORA LTDA

IDENTIFICAÇÃO DA ESCRITURAÇÃO

FORMA DA ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL	PERÍODO DA ESCRITURAÇÃO
Livro Diário (Completo - sem escrituração Auxiliar)	01/01/2024 a 31/12/2024
NATUREZA DO LIVRO	**NÚMERO DO LIVRO**
LIVRO DIARIO	19

IDENTIFICAÇÃO DO ARQUIVO (HASH)
D1.BC.D0.6E.A4.77.1B.5C.66.2C.FF.F2.C1.E2.4D.BE.7A.64.82.B4

ARQUIVOS SUBSTITUÍDOS (HASH)

ESTE LIVRO FOI ASSINADO COM OS SEGUINTES CERTIFICADOS DIGITAIS:

QUALIFICAÇÃO DO SIGNATARIO	CPF/CNPJ	NOME	Nº SÉRIE DO CERTIFICADO	VALIDADE	RESPONSÁVEL LEGAL
Contador	48845523934	MARCOS LOPES ALVES:48845523934	794467087376791972 6	28/11/2024 a 28/11/2025	Não
Administrador	02210891957	EDSON JOSE DE VASCONCELOS:02210891957	632363035500972018 173085224791991682 54	05/07/2024 a 05/07/2027	Sim

NÚMERO DO RECIBO:

D1.BC.D0.6E.A4.77.1B.5C.66.2C.FF.F2
.C1.E2.4D.BE.7A.64.82.B4-3

Escrituração recebida via Internet
pelo Agente Receptor SERPRO

em 26/06/2025 às 12:15:51

A9.03.06.CB.76.21.78.76
06.B2.CE.B9.08.57.10.48

Considera-se autenticado o livro contábil a que se refere este recibo, dispensando-se a autenticação de que trata o art. 39 da Lei nº 8.934/1994. Este recibo comprova a autenticação.

BASE LEGAL: Decreto nº 1.800/1996, com a alteração do Decreto nº 8.683/2016, e arts. 39, 39-A, 39-B da Lei nº 8.934/1994 com a alteração da Lei Complementar nº 1247/2014.



AQUILA
AUDITORES INDEPENDENTES

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Demonstrações Contábeis em 31/DEZ/24

Rua Vereador Basílio Sautchuck – 856 – 17º andar – Maringá – PR – CEP 87.020-025 – Fone (44) 3262-1595
Rua Rio de Janeiro – 992 – 1º Andar – Centro – Cascavel – PR – CEP 85.801-030 – Fone (45) 3096-1100



AQUILA
AUDITORES INDEPENDENTES

Cascavel, 10 de fevereiro de 2025.

Aos Diretores e Quotistas da
BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.
Att do Sr. Jadir Saraiva de Rezende
Cascavel – PR

Prezados,

Em cumprimento às obrigações estabelecidas em nosso contrato de prestação de serviços, apresentamos nosso relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024.

Atenciosamente,

GILMAR JOSE RICHETTI:00418372900

Assinado de forma digital por GILMAR JOSE RICHETTI:00418372900
Dados: 2025.02.11 16:38:08 -03'00'

Gilmar José Richetti
Sócio Diretor

Aquila Auditores Independentes
Maringá - CRC/PR 011.403/O-5
Cascavel – CRC/PR 011.413/F-2
CVM 1312-9



AQUILA
AUDITORES INDEPENDENTES

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Diretores e Quotistas da
BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.
Cascavel – PR

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Bridge Incorporação Imobiliária Spe Ltda. ("Empresa" ou "Bridge"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como, as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

Base para Opinião

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

Ênfase 1 – Reapresentação dos saldos

Conforme divulgado na nota explicativa nº 2.1, a Empresa procedeu com reapresentações, de forma retrospectiva, dos saldos do balanço patrimonial e demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação. Os saldos foram ajustados e estão sendo reapresentados como prevê a NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, na seção 10 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não contém modificações relacionada a esse assunto.

Ênfase 2 – Reconhecimento da Receita

Conforme descrito nas notas explicativas nº 2 e nº 3-j, às demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento da receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados a transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.



Responsabilidades da Administração pelas Demonstrações Contábeis

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

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

Os responsáveis pela administração da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as



divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Cascavel, 10 de fevereiro de 2025.

Aquila Auditores Independentes
CRC/PR 011.403/O-5
CVM 1312-9

GILMAR JOSE RICHETTI:00418372900

Assinado de forma digital por GILMAR JOSE RICHETTI:00418372900
Dados: 2025.02.11 16:38:33 -03'00'

Gilmar José Richetti
Contador CRC PR 047.820/O-9



SQUARE
LIFE CENTER

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

31 de dezembro de 2024

Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.
CNPJ 43.689.060/0001-76



SQUARE
LIFE CENTER

ÍNDICE

Balanço Patrimonial - Ativo **2**
Balanço Patrimonial – Passivo e Patrimônio Líquido **3**
Demonstração do Resultado do Exercício **4**
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido **5**
Demonstração dos Fluxos de Caixa **6**
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis **7**
Informações Gerais 7
Base de Apresentação das Demonstrações Contábeis 7
Reapresentação dos Saldos dos Exercícios Anteriores 8
Resumo das Principais Práticas Contábeis 11
Caixa e Equivalentes de Caixa 13
Clientes 14
Estoques 14
Tributos Diferidos 14
Imobilizado 16
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias 15
Obrigações Tributárias 15
Outras Obrigações 16
Operações com Partes Relacionadas 16
Contingências 17
Patrimônio Líquido 17
Receita Líquida 18
Despesas Gerais e Administrativas 18
Resultado Financeiro Líquido 19
Cobertura de Seguros 19
Aprovação para Emissão das Demonstrações Contábeis 19



SQUARE
LIFE CENTER

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA

CNPJ - 43.689.060/0001-76

BALANÇO PATRIMONIAL EM
(em Reais)

ATIVO

	Nota	31/dez/24	31/dez/23 Reapresentado	1º/jan/23 Reapresentado
CIRCULANTE		**105.301.739,35**	**79.419.019,36**	**52.757.299,29**
Caixa e Equivalentes de Caixa	4 e 3-c	910.796,30	10.851.230,45	3.431.366,02
Clientes	5 e 3-d	26.112.243,17	17.576.250,32	17.231.104,97
Créditos Diversos		8.000,00	-	-
Adiantamentos		871.092,87	143.273,60	64.127,68
Tributos a Recuperar		5.028,45	130.625,45	41.461,61
Estoques	6 e 3-e	77.288.302,33	50.609.530,94	31.989.239,01
Despesas Antecipadas		106.276,23	108.108,60	-
NÃO CIRCULANTE		**83.203.538,97**	**62.007.659,73**	**46.254.644,05**
Realizável a Longo Prazo		**83.092.543,32**	**61.870.862,12**	**45.959.497,67**
Clientes	5 e 3-d	76.401.978,10	57.077.681,95	42.975.872,54
Operações com Partes Relacionadas	11-a	766.103,04	-	-
Despesas Antecipadas		221.408,82	324.325,68	-
Tributos Diferidos		5.703.053,36	4.468.854,49	2.983.625,13
Investimentos		**2.332,41**	**1.177,31**	**1.000,00**
Imobilizado	**7 e 3-f**	**108.663,24**	**55.620,35**	**214.146,43**
Intangível		**-**	**79.999,95**	**79.999,95**
TOTAL DO ATIVO		**188.505.278,32**	**141.426.679,09**	**99.011.943,34**

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras)



SQUARE
LIFE CENTER

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA

CNPJ - 43.689.060/0001-76

BALANÇO PATRIMONIAL EM
(em Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota	31/dez/24	31/dez/23 Reapresentado	1º/jan/23 Reapresentado
CIRCULANTE		**3.383.952,58**	**1.106.620,61**	**856.449,63**
Fornecedores	3-h	3.072.912,08	645.900,11	708.349,72
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	8 e 3-i	147.651,48	61.493,94	-
Obrigações Tributárias	9	150.743,61	97.546,49	140.762,91
Adiantamentos		-	11.388,57	1.337,00
Outras Obrigações	10	12.645,41	290.291,50	6.000,00
NÃO CIRCULANTE		**145.898.953,92**	**115.551.053,76**	**77.511.107,80**
Obrigações Tributárias	9	5.215.418,17	3.829.691,47	2.920.479,57
Outras Obrigações	10	137.951.616,95	111.721.362,29	74.590.628,23
Operações com Partes Relacionadas	11-b	2.731.918,80	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**39.222.371,82**	**24.769.004,72**	**20.644.385,91**
Capital Social	13-a	78.000,00	78.000,00	78.000,00
AFAC	13-b	157.670,94	157.670,94	157.670,94
Reservas de Lucros	13-c	38.986.700,88	24.533.333,78	20.408.714,97
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**188.505.278,32**	**141.426.679,09**	**99.011.943,34**

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras)



SQUARE
LIFE CENTER

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA

CNPJ - 43.689.060/0001-76

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM
(em Reais)

	Nota	31/dez/24	31/dez/23 Reapresentado
RECEITA LÍQUIDA	**14 e 3-j**	**27.201.305,92**	**10.487.669,05**
Custo dos Produtos Vendidos	3-j	(16.422.802,72)	(15.763.918,45)
LUCRO BRUTO		**10.778.503,20**	**(5.276.249,40)**
RECEITAS/(DESPESAS) OPERACIONAIS		**(2.627.217,48)**	**8.646.435,38**
Despesas Gerais e Administrativas	15	(2.582.060,05)	(119.269,48)
Despesas Tributárias		(76.441,72)	(4.370,55)
Outras Receitas e Despesas Operacionais		31.284,29	8.770.075,41
RESULTADO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS		**8.151.285,72**	**3.370.185,98**
RESULTADO FINANCERIO LÍQUIDO	**16**	**6.595.098,52**	**806.107,43**
Receitas Financeiras	16	6.735.781,49	808.801,94
Despesas Financeiras	16	(140.682,97)	(2.694,51)
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		**14.746.384,24**	**4.176.293,41**
Contribução Social	3-l	(83.916,30)	(17.639,43)
Imposto de Renda	3-l	(209.100,84)	(34.035,17)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		**14.453.367,10**	**4.124.618,81**
Lucro por Quota		185,30	52,88

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras)



SQUARE
LIFE CENTER

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA

CNPJ - 43.689.060/0001-76

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
DE 1º/jan/23 A 31/dez/24 (em Reais)

	Capital Social	AFAC	Reservas de Lucros	TOTAL
Saldos em 1º/jan/23 (Reapresentado)	**78.000,00**	**157.670,94**	**20.408.714,97**	**20.644.385,91**
Resultado do Exercício de 2023	-	-	4.124.618,81	4.124.618,81
Saldos em 31/dez/23 (Reapresentado)	**78.000,00**	**157.670,94**	**24.533.333,78**	**24.769.004,72**
Resultado do Exercício de 2024	-	-	14.453.367,10	14.453.367,10
Saldos em 31/dez/24	**78.000,00**	**157.670,94**	**38.986.700,88**	**39.222.371,82**

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras)



SQUARE
LIFE CENTER

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA

CNPJ - 43.689.060/0001-76

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM (Método Indireto)
(em Reais)

	31/dez/24	31/dez/23 Reapresentado
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do Exercício	14.453.367,10	4.124.618,81
Ajustes por:	**91.483,04**	**208.800,35**
Encargos de Depreciação e Amortização	11.483,09	3.800,35
Baixas do Imobilizado e Intangível	79.999,95	205.000,00
Resultado Líquido após Ajustes	**14.544.850,14**	**4.333.419,16**
Redução (Aumento) em Ativos Operacionais	**(56.278.732,30)**	**(35.153.220,09)**
Clientes	(29.682.090,20)	(12.625.523,53)
Créditos Diversos	1.813.801,20	(1.821.431,23)
Adiantamentos	(727.819,27)	(79.145,92)
Tributos a Recuperar	125.597,00	(89.163,84)
Estoques	(26.678.771,39)	(18.620.291,93)
Despesas Antecipadas	104.749,23	(432.434,28)
Tributos Diferidos	(1.234.198,87)	(1.485.229,36)
Aumento (Redução) em Passivos Operacionais	**29.893.313,33**	**38.290.116,94**
Fornecedores	2.427.011,97	(62.449,61)
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	86.157,54	61.493,94
Obrigações Tributárias	53.197,12	(43.216,42)
Adiantamentos	(11.388,57)	10.051,57
Tributos Diferidos	1.385.726,70	909.211,90
Outras Obrigações	25.952.608,57	37.415.025,56
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**(11.840.568,83)**	**7.470.316,01**
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimentos		
Aplicação em Investimentos	(1.155,10)	(177,31)
Aquisição de Imobilizado	(64.525,98)	(50.274,27)
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos	**(65.681,08)**	**(50.451,58)**
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamentos		-
Operações com Partes Relacionadas	1.965.815,76	-
Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos	**1.965.815,76**	**-**
(Redução) Aumento de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(9.940.434,15)**	**7.419.864,43**
Saldo no Início do Exercício	10.851.230,45	3.431.366,02
Saldo no Final do Exercício	910.796,30	10.851.230,45

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras)



SQUARE
LIFE CENTER

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

1 Informações Gerais

A BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., é um pessoa jurídica de direito privado, constituída na forma de SPE (Sociedade de Propósito Específico) inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.689.060/0001-76, cujas atividades tiveram início em 28/SET/21, com sede no município de Cascavel - PR, à Avenida Toledo, 355 – Sala 01, bairro Centro, CEP: 85.810-230, que tem por objeto específico construir e incorporar o condomínio "Bridge", localizado na cidade de Cascavel – Estado do Paraná, sobre os Lotes nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13 e 14, da Quadra nº 299, da Planta Geral, os quais serão objeto de unificação antes da incorporação, totalizando uma área total a ser incorporada de 8.360,00m² (oito mil, trezentos e sessenta metros quadrados), cujas características serão conforme projeto arquitetônico a ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Cascavel.

O prazo de duração da sociedade é por tempo determinado, limitado à conclusão do projeto de edificação, sua averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e após as devidas transferências dos imóveis alienados aos seus respectivos proprietários, quando não mais existirem passivos de natureza trabalhista, nem compromissos com credores, instituições financeiras, subscritores investidores e nenhum valor a receber.

O empreendimento em construção trata-se do *Square Life Center* que terá duas torres, uma delas denominada *Business*, com 41 andares e a outra *Residence*, de 38 andares.

2 Base de Apresentação das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, associadas à Lei nº 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações) e NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade.

A demonstração do resultado abrangente não foi apresentada em razão de não terem ocorrido outros resultados abrangentes nos períodos apresentados, conforme faculta o item 3.19 da NBC TG 1000 (R1).

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.



As presentes demonstrações contábeis são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional e de apresentação.

Assim, os ativos, os passivos e os resultados apresentados nas demonstrações contábeis, mesmo quando contratados em moeda estrangeira, são ajustados às diretrizes contábeis vigentes no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, e convertidos para reais, de acordo com as taxas de câmbio da moeda nacional. Os eventuais ganhos e perdas resultantes do processo de conversão são levados às respectivas contas de resultado, em atendimento ao regime de competência.

2.1 Reapresentação dos Saldos do Exercício Anterior

A administração revisou as demonstrações contábeis apresentadas no exercício findo em 31/dez/23 e seu respectivo saldo inicial, e identificou a necessidade de ajustes, em relação aos constantes em seus registros contábeis.

Essas correções foram necessárias, visando aprimorar as informações e apresentações do balanço patrimonial, realizando a adequação dos saldos dessas contas. Para fins de cumprimento dos requisitos de comparabilidade, a administração optou por reapresentar as referidas demonstrações contábeis.

Essas demonstrações e informações financeiras reapresentadas substituem aquelas anteriormente apresentadas.

Os efeitos dos ajustes no balanço patrimonial do exercício de 2023 estão apresentados a seguir:



SQUARE
LIFE CENTER

Descrição	Saldos Originalmente Apresentados em 31/dez/23	Ajustes	Notas	Saldos Reapresentados em 31/dez/23
Ativo	**106.594.452,95**	**34.832.226,14**		**141.426.679,09**
Circulante	**53.039.160,78**	**26.379.858,58**		**79.419.019,36**
Caixa e Equivalentes de Caixa	10.173.109,59	678.120,86	**(a)**	10.851.230,45
Clientes	22.951.811,82	(5.375.561,50)	**(b)**	17.576.250,32
Adiantamentos	121.193,86	22.079,74	**(c)**	143.273,60
Tributos a Recuperar	154.757,88	(24.132,43)	**(d)**	130.625,45
Estoques	19.530.179,03	31.079.351,91	**(e)**	50.609.530,94
Despesas Antecipadas	108.108,60	-		108.108,60
Não Circulante	**53.555.292,17**	**8.452.367,56**	**-**	**62.007.659,73**
Clientes	53.094.168,88	3.983.513,07	**(b)**	57.077.681,95
Despesas Antecipadas	324.325,68	-		324.325,68
Tributos Diferidos	-	4.468.854,49	**(f)**	4.468.854,49
Investimentos	1.177,31	-		1.177,31
Imobilizado	55.620,35	-		55.620,35
Intangível	79.999,95	-		79.999,95
Passivo e Patrimônio Líquido	**106.594.452,95**	**34.832.226,14**		**141.426.679,09**
Circulante	**41.899.213,61**	**(40.792.593,00)**		**1.106.620,61**
Fornecedores	600.301,52	45.598,59	**(b)**	645.900,11
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	61.493,94	-		61.493,94
Obrigações Tributárias	97.546,49	-		97.546,49
Adiantamentos	11.388,57	-		11.388,57
Outras Obrigações	41.128.483,09	(40.838.191,59)	**(g)**	290.291,50
Não Circulante	**53.094.168,88**	**62.456.884,88**	**-**	**115.551.053,76**
Obrigações Tributárias	-	3.829.691,47	**(f)**	3.829.691,47
Outras Obrigações	53.094.168,88	58.627.193,41	**(g)**	111.721.362,29
Patrimônio Líquido	**11.601.070,46**	**13.167.934,26**		**24.769.004,72**
Capital Social	78.000,00	-		78.000,00
AFAC	157.670,94	-		157.670,94
Reserva de Lucros	11.365.399,52	13.167.934,26	**(h)**	24.533.333,78

Notas:

a) Reconhecimento da receita com aplicações financeiras, por competência;
b) Adequação do saldo dos títulos a receber e a pagar em conformidade com o relatório financeiro que compõem o saldo;
c) Adequação do saldo de adiantamentos a fornecedores em conformidade com o relatório financeiro que compõem o saldo;
d) Exclusão de saldo relativo a IOF sobre aplicações financeiras a recuperar;
e) Reconhecimento dos valores aplicados na obra do edifício Square Life Center, considerando o controle de apropriação dos custos pelo método POC (*Percent of Contruction*). Além de adequação do saldo de Imóveis de terceiros em conformidade com o relatório financeiro que compõe o saldo;5
f) Reconhecimento dos valores do RET diferido e RET a recolher referente às vendas de apartamentos do edifício Square Life Center;
g) Reconhecimento dos valores das vendas realizadas até a data do balanço, considerando os relatórios de vendas, bem como, a apropriação periódica da receita na proporção dos custos incorridos, além da reclassificação do saldo integral das receitas diferidas para contas de longo prazo;
h) Reflexo no resultado acumulado dos ajustes realizados.

Os referidos ajustes produziram efeitos no balanço patrimonial do exercício de 2022, conforme demonstrado a seguir:



SQUARE
LIFE CENTER

Descrição	Saldos Originalmente Apresentados em 01/jan/23	Ajustes	Notas	Saldos Reapresentados em 01/jan/23
Ativo	**74.050.275,10**	**24.961.668,24**		**99.011.943,34**
Circulante	**54.715.947,42**	**(1.958.648,13)**		**52.757.299,29**
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.371.053,47	60.312,55	**(a)**	3.431.366,02
Clientes	42.816.048,14	(25.584.943,17)	**(b)**	17.231.104,97
Adiantamentos	64.127,68	-		64.127,68
Tributos a Recuperar	41.461,61	-		41.461,61
Estoques	8.423.256,52	23.565.982,49	**(c)**	31.989.239,01
Não Circulante	**19.334.327,68**	**26.920.316,37**		**46.254.644,05**
Clientes	19.039.181,30	23.936.691,24	**(b)**	42.975.872,54
Tributos Diferidos	-	2.983.625,13	**(d)**	2.983.625,13
Investimentos	1.000,00	-		1.000,00
Imobilizado	214.146,43	-		214.146,43
Intangível	79.999,95	-		79.999,95
Passivo e Patrimônio Líquido	**74.050.275,10**	**24.961.668,24**		**99.011.943,34**
Circulante	**22.727.550,73**	**(21.871.101,10)**		**856.449,63**
Fornecedores	55.163,47	653.186,25	**(b)**	708.349,72
Obrigações Tributárias	140.762,91	-		140.762,91
Adiantamentos	1.337,00	-		1.337,00
Outras Obrigações	22.530.287,35	(22.524.287,35)	**(e)**	6.000,00
Não Circulante	**50.485.572,12**	**27.025.535,68**	**-**	**77.511.107,80**
Outras Obrigações	-	2.920.479,57	**(d)**	2.920.479,57
Outras Obrigações	50.485.572,12	24.105.056,11	**(e)**	74.590.628,23
Patrimônio Líquido	**837.152,25**	**19.807.233,66**		**20.644.385,91**
Capital Social	78.000,00	-		78.000,00
AFAC	157.670,94	-		157.670,94
Reserva de Lucros	601.481,31	19.807.233,66	**(f)**	20.408.714,97

Notas:

a) Reconhecimento da receita com aplicações financeiras, por competência;

b) Adequação do saldo dos títulos a receber e a pagar em conformidade com o relatório financeiro que compõem o saldo;

c) Reconhecimento dos valores aplicados na obra do edifício Square Life Center, considerando o controle de apropriação dos custos pelo método POC (*Percent of Contruction*);

d) Reconhecimento dos valores do RET diferido e RET a recolher referente às vendas de apartamentos do edifício Square Life Center;

e) Reconhecimento dos valores das vendas realizadas até a data do balanço, considerando os relatórios de vendas, bem como, a apropriação periódica da receita na proporção dos custos incorridos, além da reclassificação do saldo integral das receitas diferidas para contas de longo prazo;

f) Reflexo no resultado acumulado dos ajustes realizados.

Os reflexos desses ajustes no resultado dos exercícios de 2022 e 2023 foram os seguintes:

Descrição	Reflexo no Resultado de 2022 em Reais	Reflexo no Resultado de 2023 em Reais	Reflexo Total
Receita Líquida	(1.515.493,45)	(12.309.933,56)	(13.825.427,01)
Custos	(4.065.982,49)	(3.710.602,22)	(7.776.584,71)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	25.328.397,05	8.763.428,07	34.091.825,12
Receitas Financeiras	60.312,55	617.808,31	678.120,86
Total	**19.807.233,66**	**(6.639.299,40)**	**13.167.934,26**



SQUARE
LIFE CENTER

3 Resumo das Principais Práticas Contábeis

Com relação às principais práticas contábeis, foram observados e adotados os seguintes procedimentos:

a) Estimativas Contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis, requer da Administração certos julgamentos e o uso de premissas e estimativas baseadas na experiência e em outros fatores considerados relevantes, que afetam o valor de ativos e passivos e podem apresentar resultados divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos às estimativas incluem, por exemplo, a seleção da vida útil do ativo imobilizado e intangível. Tais estimativas são revisadas regularmente.

b) Classificação de Itens Circulantes e Não Circulantes

Os ativos e passivos com expectativa de realização até o exercício social seguinte estão classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior estão classificados como itens não circulantes.

c) Caixa e Equivalentes de Caixa

Compreendem os saldos de caixa, bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata, sendo que as aplicações financeiras estão registradas aos valores nominais acrescidos dos rendimentos auferidos até a data dos respectivos balanços, não excedendo ao valor de mercado.

d) Clientes

As duplicatas a receber são apresentadas pelo valor de realização na data do balanço e são registradas com base nos contratos de venda. Os saldos nas rubricas duplicatas a receber, referem-se a obra em andamento.

Os valores a receber de obras em andamento são atualizados com base no INCC-M (Índice Nacional de Custo da Construção).

e) Estoques

Os estoques são avaliados no reconhecimento ao custo de construção ou aquisição, não excedendo o valor de mercado. O custo dos imóveis é formado por gastos de aquisição de terreno, materiais, mão de obra aplicada e despesas com incorporação.



SQUARE
LIFE CENTER

f) Imobilizado

Está demonstrado pelo custo de aquisição, ajustado pelos encargos de depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear, com base nas taxas estabelecidas pela legislação tributária, demonstradas no quadro a seguir:

Descrição	Taxa Anual
Máquinas e Equipamentos	10%
Móveis e Utensílios	10%
Equipamentos de Ar Condicionado	10%
Computadores e Periféricos	20%

Foram executados procedimentos visando assegurar que os ativos não estejam registrados contabilmente por um valor superior àquele passível de ser recuperado por uso ou por venda.

g) Outros Ativos

Os demais ativos estão apresentados ao custo de aquisição, atualizados conforme disposições legais ou contratuais, ajustados ao valor provável de realização.

h) Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são as obrigações por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso ordinário dos negócios e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor da fatura. A conta de Fornecedores abrange a aquisição de materiais, serviços para custear também manutenções e despesas dos imóveis e bens.

i) Provisão de Férias, 13º Salário e Encargos

Referem-se a férias, 13º Salário e encargos e foram constituídas em função do período aquisitivo/avos proporcionais, respectivamente, até a data do balanço, acrescidas dos encargos sociais incidentes.

j) Apuração do Resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência de exercício e incluem os rendimentos, encargos e variações monetárias, incidentes sobre ativos e passivos circulantes e não circulantes, bem como, quando aplicável, inclui os efeitos de ajustes de ativos para o valor de realização. As receitas e despesas foram reconhecidas contabilmente por competência, conforme determinam as Normas Brasileiras de Contabilidade (IFRS) e compreendem o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização dos imóveis, objeto da incorporação imobiliária.



Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/ nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (NBC TG 47 / IFRS 15).

As receitas e despesas de natureza financeira são contabilizadas pro rata dia e calculadas com base no método exponencial, exceto transações sujeitas a juros simples, ou seja, com base no método linear, tais como operações com o exterior.

k) Demais Operações Ativas e Passivas

As operações ativas e passivas foram registradas pelo valor principal, acrescido, quando aplicável, dos respectivos encargos incorridos, inclusive a atualização monetária, adotando-se a apropriação *pro rata* dia.

l) Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto sobre a Renda (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro (CSLL), relativos ao exercício, corrente e diferido, são calculados, respectivamente, com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre as bases presumidas do faturamento da empresa e 9% sobre a base presumida das respectivas atividades.

4 Caixa e Equivalentes de Caixa

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
Depósitos Bancários a Vista	609.676,21	540.935,50	307.605,62
Aplicações de Liquidez Imediata	301.120,09	10.310.294,95	3.123.760,40
Total	**910.796,30**	**10.851.230,45**	**3.431.366,02**

As aplicações representam operações de RDC, as quais foram contratadas com liquidez diária, podendo assim ser resgatadas a qualquer momento e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.



5 Clientes – Circulante e Não Circulante

O saldo de Duplicas a Receber está representado pelos seguintes valores:

Descrição	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
Circulante	**26.112.243,17**	**17.576.250,32**	**17.231.104,97**
A vencer até 365 dias	22.508.671,07	16.145.981,45	16.694.587,35
Vencido há até 30 dias	630.448,39	673.898,52	189.243,78
Vencido entre 31 e 90 dias	1.324.798,81	248.701,98	347.273,84
Vencido entre 91 e 180 dias	1.323.252,27	112.861,53	-
Vencido entre 181 e 365 dias	241.419,26	394.806,84	-
Vencidos há mais de 365 dias	83.653,37	-	
Não Circulante	**76.401.978,10**	**57.077.681,95**	**42.975.872,54**
A vencer após 365 dias	76.401.978,10	57.077.681,95	42.975.872,54
Total	**102.514.221,27**	**74.653.932,27**	**60.206.977,51**

Para os valores a receber de obras em andamento a atualização é feita com base no INCC-M (Índice Nacional de Custo da Construção).

6 Estoques

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
Imóveis Recebidos em Negociação para Venda	23.294.000,00	18.535.000,00	10.950.000,00
Veículos Recebidos em Negociação para Venda	72.000,00	470.970,00	-
Obras em Andamento - *Square Life Center*	53.922.302,33	31.603.560,94	21.039.239,01
Total	**77.288.302,33**	**50.609.530,94**	**31.989.239,01**

7 Imobilizado

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	31/dez/24			31/dez/23
	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Máquinas e Equipamentos	44.799,99	(4.541,66)	40.258,33	5.917,38
Móveis e Utensílios	48.124,72	(6.197,36)	41.927,36	26.815,72
Equipamentos de Ar Condicionado	19.843,00	(2.263,23)	17.579,77	18.389,59
Computadores e Periféricos	10.797,28	(1.899,50)	8.897,78	4.497,66
Total	**123.564,99**	**(14.901,75)**	**108.663,24**	**55.620,35**



A movimentação ocorrida no exercício de 2024 consta do quadro a seguir:

Descrição	31/dez/23 Líquido	Aquisições	Depreciação	31/dez/24 Líquido
Máquinas e Equipamentos	5.917,38	38.730,00	(4.389,05)	40.258,33
Móveis e Utensílios	26.815,72	19.595,98	(4.484,34)	41.927,36
Equipamentos de Ar Condicionado	18.389,59	-	(809,82)	17.579,77
Computadores e Periféricos	4.497,66	6.200,00	(1.799,88)	8.897,78
Total	**55.620,35**	**64.525,98**	**(11.483,09)**	**108.663,24**

8 Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	30/jun/24	31/dez/23	1º/jan/23
Salários e Ordenados a Pagar	45.821,55	18.313,00	-
INSS a Recolher	54.125,01	34.054,58	-
FGTS a Recolher	5.506,76	2.767,60	-
IRRF a Recolher	5.392,91	-	-
Contribuição Sindical a Recolher	631,56	451,32	-
Provisão de Férias, 13º Salário e Encargos	36.173,69	5.907,44	-
Total	**147.651,48**	**61.493,94**	**-**

9 Obrigações Tributárias – Circulante e Não Circulante

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
Circulante	**150.743,61**	**97.546,49**	**140.762,91**
IRPJ a Recolher	2.622,02	2.035,18	13,85
CSLL a Recolher	6.474,78	8.804,48	7.239,42
RET a Recolher	121.612,05	66.513,62	129.318,81
IRRF Retido a Recolher	1.593,44	3.644,22	1.022,16
CSRF Retido a Recolher	4.939,67	9.989,25	3.168,67
ISSQN Retido a Recolher	13.501,65	6.559,74	-
Não Circulante	**5.215.418,17**	**3.829.691,47**	**2.920.479,57**
Tributos Diferidos	5.215.418,17	3.829.691,47	2.920.479,57
Total	**5.366.161,78**	**3.927.237,96**	**3.061.242,48**



10 Outras Obrigações – Circulante e Não Circulante

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
Circulante	**12.645,41**	**290.291,50**	**6.000,00**
Seguros a Pagar	-	290.291,50	-
Distratos a Pagar	10.000,00	-	-
Outras	2.645,41	-	6.000,00
Não Circulante	**137.951.616,95**	**111.721.362,29**	**74.590.628,23**
Contratos de Construção a Realizar	137.951.616,95	111.721.362,29	74.590.628,23
Total	**137.964.262,36**	**112.011.653,79**	**74.596.628,23**

11 Operações com Partes Relacionadas

São partes relacionadas:

a) As empresas sócias: Construtora Saraiva de Rezende Ltda., EV Construtora Ltda. e Iguassu Engenharia e Construções Ltda.;

b) As pessoas físicas e jurídicas que compõem o quadro societário das empresas sócias: Jadir Saraiva de Rezende, Jaqueline Malmann de Paula Lasarini, Átila Saraiva de Rezende, Luciana Cristina Bessa de Luiz, E.J.V. Participações Societárias Ltda., Edson José de Vasconcelos, Pedro Henrique Tombini Marcon, Amanda Marcon e Ivocir Marcio Marcon.

O saldo está representado pelos seguintes valores:

a) Operações Registradas no Ativo

Descrição	Saldo em 31/dez/23	Adiantamentos	Devoluções	Saldo em 31/dez/24
Construtora Saraiva de Rezende Ltda.	-	5.332.658,04	(5.026.575,00)	306.083,04
EV Construtora Ltda.	-	230.010,00	-	230.010,00
Iguassu Engenharia e Construções Ltda.	-	230.010,00	-	230.010,00
Total	**-**	**5.792.678,04**	**(5.026.575,00)**	**766.103,04**

b) Operações Registradas no Passivo

Descrição	Saldo em 31/dez/23	Adiantamentos	Devoluções	Saldo em 31/dez/24
Construtora Saraiva de Rezende Ltda.	-	2.981.918,80	(250.000,00)	2.731.918,80
Total	**-**	**2.981.918,80**	**(250.000,00)**	**2.731.918,80**



12 Contingências

Conforme informação da assessoria jurídica, não há processos em tramitação, de natureza cível, trabalhista ou qualquer outro, portanto, não há provisões para perdas a serem reconhecidas ou informações a serem divulgadas a esse respeito.

13 Patrimônio Líquido

a) Capital Social

O capital social está representado, em 31/dez/24, 31/dez/23 e 1º/jan/23, por R$ 78.000,00, divididos em quotas, totalmente integralizadas, no valor de R$ 1,00 cada, totalizando 78.000, conforme distribuição a seguir:

Descrição	Quotas	Capital	Participação
Construtora Saraiva de Rezende Ltda.	26.000	26.000,00	34%
EV Construtora Ltda.	26.000	26.000,00	33%
Iguassu Engenharia e Construções Ltda.	26.000	26.000,00	33%
Total	**78.000**	**78.000,00**	**100%**

b) AFAC

Descrição	30/jun/24	31/dez/23	1º/jan/23
Construtora Saraiva de Rezende Ltda.	52.556,98	52.556,98	52.556,98
EV Construtora Ltda.	52.556,98	52.556,98	52.556,98
Iguassu Engenharia e Construções Ltda.	52.556,98	52.556,98	52.556,98
Total	**157.670,94**	**157.670,94**	**157.670,94**

c) Reserva de Lucros

A Reserva de Lucros representa os resultados positivos alcançados pela Empresa.



14 Receita Líquida

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	31/dez/24	31/dez/23
Receita Bruta	**29.166.093,39**	**10.924.655,26**
Receita de Imóveis Vendidos	26.112.093,39	10.924.655,26
Imóveis Recebidos de Terceiros	3.054.000,00	-
(-) Deduções da Receita Bruta	**(878.752,45)**	**-**
(-) Vendas Canceladas e Devoluções	(878.752,45)	-
(-) Impostos e Contribuições	**(1.086.035,02)**	**(436.986,21)**
(-) RET	(1.086.035,02)	(436.986,21)
Total	**27.201.305,92**	**10.487.669,05**

15 Despesas Gerais e Administrativas

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	31/dez/24	31/dez/23
Comissões de Vendas	(1.599.110,96)	(25.000,00)
Propaganda e Publicidade	(216.255,42)	-
Condomínio	(80.692,45)	(37.639,00)
Honorários	(115.679,03)	-
Combustíveis e Lubrificantes	(221.416,76)	(52.251,24)
Serviços Profissionais	(163.250,09)	-
Outras	(185.655,34)	(4.379,24)
Total	**(2.582.060,05)**	**(119.269,48)**



16 Resultado Financeiro Líquido

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	31/dez/24	31/dez/23
Receitas Financeiras	**6.735.781,49**	**808.801,94**
Atualização Monetária	6.002.251,60	-
Juros Ativos	17.897,53	-
Rendimentos de Aplicações Financeiras	637.324,73	781.918,97
Descontos Obtidos	3.906,13	3.073,74
Multas Sobre Distratos	74.401,50	
Outras	-	23.809,23
Despesas Financeiras	**(140.682,97)**	**(2.694,51)**
Descontos Concedidos	(121.670,70)	-
Juros Passivos	(13.528,59)	(420,17)
Taxas e Despesas Bancárias	(5.478,68)	-
Outras	(5,00)	(2.274,34)
Total	**6.595.098,52**	**806.107,43**

17 Cobertura de Seguros

A Empresa possui cobertura de seguro contratada por montante considerado suficiente pela Administração, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros.

A cobertura do seguro contratada, pode ser resumida conforme tabela a seguir:

Item	Modalidade de Cobertura	Fim da Vigência	Valor Segurado
Obras Civis em Construção Necessárias à Implantação do Empreendimento *Square Life Center*	Riscos de Engenharia	31/jan/28	364.550.000,00



SQUARE
LIFE CENTER

18 Aprovação para Emissão das Demonstrações Contábeis Intermediárias

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas para divulgação pela Administração em 10 de fevereiro de 2025.

JADIR SARAIVA DE REZENDE:24911730854
Assinado de forma digital por JADIR SARAIVA DE REZENDE:24911730854
Dados: 2025.02.10 11:14:34 -03'00'

Jadir Saraiva de Rezende
Sócio Administrador

CLAUDIO LUIZ BRUNETTO:67052037904
Assinado de forma digital por CLAUDIO LUIZ BRUNETTO:67052037904
Dados: 2025.02.10 10:01:54 -03'00'

Claudio L. Brunetto
Brunetto e Contadores Associados SS Ltda
Contador CRC-PR 040.176/O-4

gov.br
Documento assinado digitalmente
EDSON JOSE DE VASCONCELOS
Data: 10/02/2025 11:34:12-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Edson José de Vasconcelos
Sócio Administrador

IVOCIR MARCIO MARCON:48517518934
Assinado de forma digital por IVOCIR MARCIO MARCON:48517518934
Dados: 2025.02.10 11:02:42 -03'00'

Ivocir Marcio Marcon
Sócio Administrador



0080 IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA **17/03/2025 09:56 Pág:0001**
CNPJ: 07.109.117/0001-57

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores expressos em Reais (R$)

ATIVO

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
CIRCULANTE	4.727.602,79	3.863.204,85
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	196.730,48	223.905,95
BENS NUMERÁRIOS	65.899,41	223.905,95
APLICAÇÕES DE LIQUIDEZ IMEDIATA	130.831,07	0,00
CLIENTES	506.717,62	30.888,00
DUPLICATAS A RECEBER	312.480,25	30.888,00
PROMITENTES COMPRADORES	194.237,37	0,00
CRÉDITOS DIVERSOS	335.695,45	278.088,63
TÍTULOS A RECEBER	20.000,00	0,00
MUTUO COM REMUNERAÇÃO	79.330,87	79.330,87
ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES	20.938,88	0,00
OUTROS CRÉDITOS	185.870,09	185.870,09
ADIANTAMENTOS A FUNCIONARIOS	13.033,65	10.877,22
IMPOSTOS A COMPENSAR	16.521,96	165,00
DEPÓSITOS JUDICIAIS	0,00	1.845,45
ESTOQUES	3.687.274,47	3.330.322,27
ESTOQUES	3.687.274,47	3.330.322,27
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	1.184,77	0,00
DESPESAS DE MESES SEGUINTES	1.184,77	0,00
NÃO CIRCULANTE	18.555.219,86	5.547.633,80
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	188.695,26	38.605,53
OUTROS CREDITOS	188.695,26	38.605,53
EMPRÉSTIMO PARA SÓCIOS	150.089,73	0,00
DEPÓSITOS JUDICIAIS	38.605,53	38.605,53
INVESTIMENTOS	17.304.643,55	4.592.667,60
OUTROS INVESTIMENTOS	51.318,92	38.144,62
PARTICIPAÇÕES EM OUTRAS SOCIEDADES	17.253.324,63	4.554.522,98
IMOBILIZADO	1.059.312,16	911.229,78



0080 IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA **17/03/2025 09:56 Pág:0002**
CNPJ: 07.109.117/0001-57

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores expressos em Reais (R$)

IMÓVEIS	0,00	36.000,00
BENS EM OPERAÇÃO	1.818.537,91	1.527.913,35
IMOBILIZADO EM ANDAMENTO	139.501,79	80.165,45
(-) DEPREC./AMORT./EXAUST. ACUMULADA	(898.727,54)	(732.849,02)
INTANGÍVEL	2.568,89	5.130,89
INTANGÍVEL	12.810,00	12.810,00
(-) AMORTIZAÇÕES	(10.241,11)	(7.679,11)
TOTAL DO ATIVO	23.282.822,65	9.410.838,65



0080 IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA **17/03/2025 09:56 Pág:0003**
CNPJ: 07.109.117/0001-57

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores expressos em Reais (R$)

PASSIVO

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
CIRCULANTE	(3.769.461,21)	(3.977.865,04)
INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS	(420.276,38)	(534.738,96)
EMPRÉSTIMOS	(411.635,75)	(425.379,02)
(-) ENCARGOS FINANCEIROS A TRANSCORRER	0,00	2.064,77
CONTA GARANTIDA	(8.640,63)	(111.424,71)
FORNECEDORES	(18.191,03)	(128.300,93)
FORNECEDORES NACIONAIS	(18.191,03)	(128.300,93)
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	(404.450,18)	(481.550,16)
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER	(371.410,08)	(417.446,71)
TRIBUTOS RETIDOS A RECOLHER	(33.040,10)	(64.103,45)
PARCELAMENTOS	(981.332,78)	(741.690,16)
TRIBUTÁRIOS E PREVIDENCIÁRIOS	(981.332,78)	(741.690,16)
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS	(776.250,70)	(1.051.084,41)
OBRIGAÇÕES COM O PESSOAL	(165.505,36)	(120.206,24)
OBRIGAÇÕES PREVIDENCIÁRIAS	(113.393,43)	(570.886,49)
PROVISÕES	(497.351,91)	(359.991,68)
OUTRAS OBRIGAÇÕES	(1.168.960,14)	(1.040.500,42)
ADIANTAMENTOS DE CLIENTES	(168.594,84)	(168.594,84)
EMPRÉSTIMOS DE TERCEIROS	(328.800,00)	(209.499,92)
CONTAS A PAGAR	(671.565,30)	(662.405,66)
NÃO CIRCULANTE	(1.787.362,79)	(1.171.948,53)
OBRIGAÇÕES A LONGO PRAZO	(1.787.362,79)	(1.171.948,53)
INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS	(324.097,69)	(258.333,33)
EMPRÉSTIMOS	(324.097,69)	(258.333,33)
PARCELAMENTOS	(1.463.265,10)	(913.615,20)
TRIBUTÁRIOS E PREVIDENCIÁRIOS	(1.463.265,10)	(913.615,20)
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(17.725.998,65)	(4.261.025,08)
CAPITAL SOCIAL	(2.000.000,00)	(2.000.000,00)



0080 IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA **17/03/2025 09:56 Pág:0004**
CNPJ: 07.109.117/0001-57

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores expressos em Reais (R$)

CAPITAL SUBSCRITO	**(2.000.000,00)**	**(2.000.000,00)**
LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS	**(15.725.998,65)**	**(2.261.025,08)**
LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS	**(2.219.851,20)**	**(384.417,92)**
LUCROS/PREJUÍZOS DO EXERCÍCIO	**(13.506.147,45)**	**(1.876.607,16)**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**(23.282.822,65)**	**(9.410.838,65)**

PEDRO HENRIQUE TOMBINI MARCON:04856789937

Assinado de forma digital por PEDRO HENRIQUE TOMBINI MARCON:04856789937
Dados: 2025.06.13 11:16:59 -03'00'

PEDRO HENRIQUE TOMBINI MARCON
Sócio Administrador
CPF: 048.567.899-37

ELIZANGELA DE PAULA KUHN:81525745972

Assinado de forma digital por ELIZANGELA DE PAULA KUHN:81525745972
Dados: 2025.03.17 10:02:40 -03'00'

ELIZANGELA DE PAULA KUHN
CRC: 1-PR-038529/O-9 - Contadora
CPF: 815.257.459-72



0080 IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA **05/05/2025 16:51 Pág:0001**
CNPJ: 07.109.117/0001-57

Período: 01/01/2024 a 31/12/2024
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCICIO
Valores expressos em Reais (R$)

RECEITA OPERACIONAL BRUTA	**8.319.548,49**
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	7.484.548,49
SERVIÇOS MERCADO INTERNO	7.484.548,49
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS A PRAZO	7.448.752,58
RECEITAS DE ALUGUÉIS	35.795,91
RECEITA DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA	835.000,00
VENDA DE EMPREENDIMENTOS PRÓPRIOS	835.000,00
VENDA LOTE 197, QUADRA N° 8, QUADRANTE 10	85.000,00
VENDA RESIDENCIAL LA BELLA CITTÁ - APT 704	750.000,00
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	**(633.099,82)**
IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE VENDAS	(633.099,82)
(-) ISS	(354.935,92)
(-) PIS	(49.536,11)
(-) COFINS	(228.627,79)
(=) RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA	**7.686.448,67**
(-) CUSTOS TOTAIS	**(3.775.237,33)**
(-) CUSTO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	(3.626.924,83)
(-) CUSTOS DIRETOS DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	(3.626.924,83)
MATERIAL APLICADO	(177.812,31)
MATERIAIS DIVERSOS APLICADOS	(176.812,31)
SERVIÇOS DE TERCEIROS	(1.000,00)
MÃO-DE-OBRA DIRETA	(3.342.677,54)
SALÁRIOS E ORDENADOS	(1.660.566,24)
13º SALÁRIO	(153.793,50)
FÉRIAS	(243.331,94)
INSS	(465.673,37)
FGTS	(130.117,08)
INDENIZAÇÕES E AVISO PRÉVIO	(5.842,02)
ASSISTÊNCIA MÉDICA E SOCIAL	(27.583,59)
SEGUROS DE VIDA EM GRUPO	(11.247,48)
UNIFORMES	(12.862,00)
ENCARGOS SOCIAIS S/ PROVISÃO FÉRIAS	(111.569,16)
ENCARGOS SOCIAIS S/ PROVISÃO 13º SALÁRIO	(61.383,56)
DESPESAS C/ REFEIÇÕES	(436.250,48)
VALE TRANSPORTE	(22.457,12)
GASTOS GERAIS	(106.434,98)
FRETES	(1.800,00)
SERVIÇOS DE ALVENARIA	(76.234,98)
SERVIÇOS DE ENGENHARIA E ARQUITETURA	(28.400,00)
CUSTO DA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA	(148.312,50)
CUSTOS INCORRIDOS NA CONSTRUÇÃO / INCORPORAÇÃO	(148.312,50)
CUSTOS LOTE 197, QUADRA N° 8, QUADRANTE 10	(36.000,00)
CUSTOS VENDA IMOVEL RES. LA BELLA CITTÁ APT 704	(112.312,50)
(=) LUCRO BRUTO	**3.911.211,34**
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	**(1.964.638,55)**
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(1.921.143,73)
DESPESAS COM PESSOAL	(797.030,32)
SALÁRIOS E ORDENADOS	(225.695,32)
PRÓ LABORE	(216.864,48)
13º SALÁRIO	(20.527,48)
FÉRIAS	(39.951,62)
INSS	(101.941,56)
FGTS	(14.789,44)
INDENIZAÇÕES E AVISO PRÉVIO	(88,77)
ASSISTÊNCIA MÉDICA E SOCIAL	(5.844,48)
SEGUROS DE VIDA EM GRUPO	(2.500,69)
BOLSA AUXÍLIO - ESTÁGIO	(18.262,29)
EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO INDIVIDUAL	(6.153,00)



Período: 01/01/2024 a 31/12/2024
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCICIO
Valores expressos em Reais (R$)

UNIFORMES	(9.667,80)
CURSOS E TREINAMENTOS	(900,00)
ENCARGOS SOCIAIS S/PROVISÃO DE 13º SALÁRIO	(7.788,06)
VALE TRANSPORTE	(3.739,80)
ENCARGOS SOCIAIS S/ PROVISÃO DE FÉRIAS	(23.898,11)
DESPESAS DE REFEIÇÕES	(98.417,42)
PROPAGANDA E PUBLICIDADE	(34.500,00)
PUBLICIDADE	(2.500,00)
PATROCÍNIOS	(32.000,00)
VIAGENS E REPRESENTAÇÕES	(20.415,64)
HOSPEDAGEM	(19.030,00)
DESPESAS C/ VIAGENS E ESTADIAS	(1.385,64)
OCUPAÇÃO	(307.012,86)
CONDOMÍNIOS	(52.070,51)
MANUTENÇÃO E REPAROS	(136.542,35)
ALUGUÉIS P/ PF	(118.400,00)
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	(168.440,52)
DEPRECIAÇÕES	(165.677,52)
AMORTIZAÇÕES	(2.763,00)
UTILIDADES E SERVIÇOS	(36.398,96)
ÁGUA E ESGOTO	(2.728,09)
ENERGIA ELÉTRICA	(15.671,33)
TELECOMUNICAÇÕES	(17.999,54)
DESPESAS COM VEÍCULOS	(141.891,46)
COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES	(111.985,48)
MANUTENÇÃO DE VEÍCULOS	(19.598,23)
LOCAÇÃO DE VEÍCULOS	(10.307,75)
DESPESAS GERAIS	(414.869,84)
CONSULTORIA	(120.480,00)
CONTRIBUIÇÕES E DOAÇÕES	(1.425,00)
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS	(53.575,49)
MATERIAL DE EXPEDIENTE	(4.192,89)
LEGAIS E JUDICIAIS	(420,00)
HONORÁRIOS CONTÁBEIS	(57.658,58)
LOCAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	(12.873,73)
CURSOS E TREINAMENTOS	(1.500,00)
FRETES E CARRETOS	(6.807,91)
LANCHES, REFEIÇÕES, COPA E COZINHA	(2.026,42)
SEGURANÇA E VIGILÂNCIA	(6.332,28)
MANUTENÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	(2.685,00)
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO	(1.374,10)
COMISSÕES E CORRETAGENS	(17.100,00)
DESPESAS COM CARTÓRIO	(9.722,76)
MENSALIDADES / ANUIDADES / ASSINATURAS	(1.401,36)
FESTAS DE CONFRATERNIZAÇÃO	(8.592,00)
DESPESAS BANCÁRIAS DIVERSAS	(2.705,00)
SEGUROS	(29.295,65)
MATERIAL DE USO E CONSUMO	(6.041,49)
PROVEDOR E INTERNET	(4.985,13)
CONTRIBUIÇÃO A ASS DE CLASSE	(4.057,04)
ASSINATURAS E ANUIDADES	(345,62)
CERIFICADO DIGITAL	(700,00)
MANUTENÇÃO DE EQUIP DE INFORMÁTICA/SISTEMA	(50.041,21)
SERVIÇOS DE APOIO ADMINISTRATIVO	(3.600,00)
SERVIÇOS CONTÁBEIS COMPLEMENTARES	(4.931,18)
DESPESAS NÃO DEDUTIVEIS	(584,13)
MULTAS INDEDUTÍVEIS	(584,13)
DESPESAS TRIBUTARIAS	(43.494,82)
CONTRIBUIÇÕES, IMPOSTOS, TAXAS E MULTAS	(43.494,82)
IMPOSTOS E TAXAS	(23.010,56)
IPTU	(1.599,31)
IPVA	(9.785,31)
LICENCIAMENTO E SEGURO OBRIGATÓRIO	(181,88)
MENSALIDADES SINDICAIS	(8.917,76)
(+/-) DESPESAS/RECEITAS FINANCEIRAS	**(695.322,43)**
RECEITAS FINANCEIRAS	35.239,31



0080 IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA **05/05/2025 16:51 Pág:0003**
CNPJ: 07.109.117/0001-57

Período: 01/01/2024 a 31/12/2024
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCICIO
Valores expressos em Reais (R$)

DESCONTOS OBTIDOS	490,14
RECEITA DE APLICAÇÕES FINANCEIRAS	4.600,42
OUTRAS RECEITAS FINANCEIRAS	30.148,75
(-) DESPESAS FINANCEIRAS	(730.561,74)
DESCONTOS CONCEDIDOS	(0,03)
DESPESAS FINANCEIRAS	(44.829,01)
ENCARGOS DE CONTA GARANTIDA	(11.768,45)
ENCARGOS SOBRE EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	(407.487,45)
JUROS PAGOS OU INCORRIDOS	(238.106,92)
MULTAS DEDUTÍVEIS	(6.667,31)
MULTAS INDEDUTÍVEIS	(2.480,00)
IMPOSTO S/ OPERAÇÕES FINANCEIRAS	(19.222,57)
(=) LUCRO OPERACIONAL LIQUIDO	**1.251.250,36**
OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	**13.056.484,21**
OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	13.075.427,14
RECUPERAÇÕES DE DESPESAS	1.303,21
GANHO EM EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	13.074.123,93
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	(18.942,93)
IPTU	(17.842,93)
ACORDO EXTRAJUDICIAL	(1.100,00)
RESULTADO ANTES DA CS E IR	**14.307.734,57**
PROVISÃO PARA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**(219.187,27)**
CSLL	(219.187,27)
PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA	**(582.399,85)**
IRPJ	(582.399,85)
(=) LUCRO LIQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	**13.506.147,45**
(=) LUCRO LIQUIDO DO EXERCÍCIO	**13.506.147,45**

PEDRO HENRIQUE TOMBINI MARCON:04856789937
Assinado de forma digital por PEDRO HENRIQUE TOMBINI MARCON:04856789937 Dados: 2025.06.13 11:16:28 -03'00'

PEDRO HENRIQUE TOMBINI MARCON
Sócio Administrador
CPF: 048.567.899-37

ELIZANGELA DE PAULA KUHN:81525745972
Assinado de forma digital por ELIZANGELA DE PAULA KUHN:81525745972 Dados: 2025.05.05 16:56:05 -03'00'

ELIZANGELA DE PAULA KUHN
CRC: 1-PR-038529/O-9 - Contadora
CPF: 815.257.459-72



AQUILA
AUDITORES INDEPENDENTES

CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Demonstrações Contábeis em 31/DEZ/24



AQUILA
AUDITORES INDEPENDENTES

Cascavel, 17 de abril de 2025.

Aos Diretores e Quotistas da
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.
Att do Sr. Jadir Saraiva de Rezende
Cascavel – PR

Prezados,

Em cumprimento às obrigações estabelecidas em nosso contrato de prestação de serviços, apresentamos nosso relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024.

Atenciosamente,

GILMAR JOSE RICHETTI:00418372900

Assinado de forma digital por GILMAR JOSE RICHETTI:00418372900
Dados: 2025.04.17 09:18:41 -03'00'

Gilmar José Richetti
Diretor

Aquila Auditores Independentes
Maringá - CRC/PR 011.403/O-5
Cascavel – CRC/PR 011.413/F-2
CVM 1312-9



AQUILA
AUDITORES INDEPENDENTES

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Diretores e Quotistas da
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.
Cascavel – PR

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **Construtora Saraiva de Rezende Ltda.** ("Empresa" ou "Saraiva de Rezende"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como, as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da **Construtora Saraiva de Rezende Ltda.** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Base para Opinião

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

Ênfase 1 – Reapresentação dos Saldos Anteriores

Conforme divulgado na nota explicativa nº 2.1, após apontamento da auditoria, a Empresa procedeu com reapresentações, de forma retrospectiva, dos saldos do balanço patrimonial e demonstração do resultado do exercício, individuais e consolidados, findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação. Os saldos foram ajustados e estão sendo reapresentados como prevê a NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não contém modificações relacionada a esse assunto.

Ênfase 2 – Reconhecimento da Receita

Conforme descrito nas notas explicativas nº 2 e nº 3-k, às demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento da receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados a transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.



Responsabilidades da Administração pelas Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

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

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

Os responsáveis pela administração da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Responsabilidades do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Cascavel, 17 de abril de 2025.

Aquila Auditores Independentes
CRC/PR 011.403/O-5
CVM 1312-9

GILMAR JOSE RICHETTI:00418372900

Assinado de forma digital por GILMAR JOSE RICHETTI:00418372900
Dados: 2025.04.17 09:19:13 -03'00'

Gilmar José Richetti
Contador CRC PR 047.820/O-9



SR. SARAIVA DE REZENDE CONSTRUTORA

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

31 de dezembro de 2024



SR. SARAIVA DE REZENDE CONSTRUTORA

ÍNDICE

Balanço Patrimonial - Ativo **2**
Balanço Patrimonial – Passivo e Patrimônio Líquido **3**
Demonstração do Resultado do Exercício **4**
Demonstração do Resultado Abrangente **5**
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido **6**
Demonstração dos Fluxos de Caixa **7**
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis **8**
Informações Gerais 8
Base de Apresentação das Demonstrações Contábeis 10
Reapresentação dos Saldos do Exercício Anterior 10
Resumo das Principais Práticas Contábeis 15
Caixa e Equivalentes de Caixa 17
Clientes 18
Adiantamentos 19
Estoques 19
Investimentos 20
Imobilizado 21
Empréstimos e Financiamentos 22
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias 23
Obrigações Tributárias 23
Outras Obrigações 24
Operações com Partes Relacionadas 24
Contingências 26
Patrimônio Líquido 26
Receita Líquida 27
Custos 27
Despesas Gerais e Administrativas 28
Resultado Financeiro Líquido 28
Aprovação para Emissão das Demonstrações Contábeis 29

CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA

CNPJ - 02.100.999/0001-76

BALANÇO PATRIMONIAL EM
(em Reais)

ATIVO

	Nota	Controladora			Consolidado		
		31/dez/24	31/dez/23 Reapresentado	1º/jan/23 Reapresentado	31/dez/24	31/dez/23 Reapresentado	1º/jan/23 Reapresentado
CIRCULANTE		**69.050.670,86**	**63.227.792,64**	**54.583.740,37**	**314.465.436,23**	**218.491.578,70**	**173.816.553,70**
Caixa e e Equivalentes de Caixa	4 e 3-c	5.170.042,35	3.612.882,12	2.350.696,86	10.878.685,57	6.376.150,49	6.362.156,76
Clientes	5 e 3-d	9.066.692,72	6.269.275,50	5.683.512,86	110.014.897,82	41.642.136,59	24.564.418,58
Adiantamentos	6	2.738.889,44	2.355.272,88	1.449.027,84	9.181.080,58	8.068.379,27	4.984.611,94
Tributos a Recuperar		9.391,59	9.203,24	935,20	20.500,32	10.485,35	4.221,29
Estoques	7 e 3-e	50.282.247,12	50.733.490,35	44.927.280,90	181.550.687,73	160.915.599,11	137.716.586,57
Despesas Antecipadas		77.935,31	69.041,14	33.563,21	116.486,94	77.012,29	-
Outros Direitos Realizáveis		66.434,08	170.091,28	138.723,50	359.758,27	478.876,98	184.558,56
Operações com Partes Relacionadas	14-a	1.639.038,25	8.536,13	-	2.343.339,00	922.938,62	-
NÃO CIRCULANTE		**163.500.403,95**	**129.021.665,73**	**81.673.157,44**	**168.650.212,59**	**145.878.735,38**	**101.644.814,75**
Realizável a Longo Prazo		**30.845.162,23**	**32.485.001,83**	**18.610.537,42**	**148.965.586,01**	**128.210.804,66**	**95.157.972,46**
Clientes	5 e 3-d	3.065.165,39	2.602.853,92	3.175.540,75	135.766.201,94	118.432.134,25	87.962.268,52
Tributos a Recuperar		-	-	-	9.066.358,02	8.119.550,91	6.087.388,27
Outros Direitos Realizáveis		999,20	17.037,95	35.021,27	41.513,66	18.366,42	44.320,98
Operações com Partes Relacionadas	14-a	27.778.997,64	29.865.109,96	15.399.975,40	4.091.512,39	1.640.753,08	1.063.994,69
Investimentos	**8**	**128.875.099,61**	**90.910.725,57**	**58.140.788,03**	**15.893.844,02**	**12.029.669,33**	**1.551.004,72**
Imobilizado	**9 e 3-f**	**3.780.142,11**	**5.624.417,40**	**4.902.767,30**	**3.790.782,56**	**5.636.740,46**	**4.916.772,88**
Intangível		**-**	**1.520,93**	**19.064,69**	**-**	**1.520,93**	**19.064,69**
TOTAL DO ATIVO		**232.551.074,81**	**192.249.458,37**	**136.256.897,81**	**483.115.648,82**	**364.370.314,08**	**275.461.368,45**

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras)



CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA

CNPJ - 02.100.999/0001-76

BALANÇO PATRIMONIAL EM
(em Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

		Controladora			Consolidado		
	Nota	31/dez/24	31/dez/23 Reapresentado	1º/jan/23 Reapresentado	31/dez/24	31/dez/23 Reapresentado	1º/jan/23 Reapresentado
CIRCULANTE		**67.214.609,02**	**56.326.225,06**	**31.598.561,09**	**146.267.220,14**	**78.343.582,76**	**49.048.492,92**
Fornecedores	3-h	2.813.312,13	2.478.545,83	1.162.688,63	9.560.433,40	6.980.089,93	4.290.786,37
Empréstimos e Financiamentos	10 e 3-i	32.929.526,03	15.152.522,88	11.168.443,49	91.929.865,62	37.731.330,16	22.644.115,43
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	11 e 3-j	233.325,81	256.805,95	218.668,51	1.252.881,45	928.811,02	656.664,80
Obrigações Tributárias	12	69.353,51	575.755,71	1.036.377,24	485.272,04	937.925,42	1.235.120,55
Adiantamentos		2.185.479,89	2.186.996,34	2.276.354,06	2.185.479,89	2.186.996,34	2.276.354,06
Outras Obrigações	13	15.134.886,11	12.616.637,95	15.736.029,16	31.790.577,20	16.197.389,63	17.945.451,71
Operações com Partes Relacionadas	14-b	13.848.725,54	23.058.960,40	-	9.062.710,54	13.381.040,26	-
NÃO CIRCULANTE		**91.859.787,11**	**65.570.769,55**	**49.589.185,47**	**262.723.349,31**	**215.277.923,32**	**170.797.616,08**
Empréstimos e Financiamentos	10 e 3-i	61.374.272,71	35.458.961,65	34.855.906,63	61.906.688,00	36.180.226,09	34.855.906,63
Obrigações Tributárias	12	-	52.653,02	599.978,66	11.518.423,58	11.148.279,08	8.109.042,01
Outras Obrigações	13	870.475,00	6.601.921,48	7.443.326,30	188.209.331,06	167.875.934,30	127.832.667,44
Operações com Partes Relacionadas	14-b	29.615.039,40	23.457.233,40	6.689.973,88	1.088.906,67	73.483,85	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**73.476.678,68**	**70.352.463,76**	**55.069.151,25**	**74.125.079,37**	**70.748.808,00**	**55.615.259,45**
Capital Social	16-a	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00
Ajustes de Avaliação Patrimonial	16-b	17.200.000,00	17.200.000,00	17.200.000,00	17.200.000,00	17.200.000,00	17.200.000,00
AFAC	16-c	10.347.585,29	10.347.585,29	10.347.585,29	10.347.585,29	10.347.585,29	10.347.585,29
Reservas	16-d	35.929.093,39	32.804.878,47	17.521.565,96	35.929.093,39	32.804.878,47	17.872.116,42
Participação dos Não Controladores		-	-		648.400,69	396.344,24	195.557,74
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**232.551.074,81**	**192.249.458,37**	**136.256.897,81**	**483.115.648,82**	**364.370.314,08**	**275.461.368,45**

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras)



CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA

CNPJ - 02.100.999/0001-76

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
(em Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023 Reapresentado	2024	2023 Reapresentado
RECEITA LÍQUIDA	**17**	**9.098.522,38**	**9.407.404,75**	**131.214.116,54**	**89.109.552,98**
Custo dos Produtos Vendidos	18	(7.470.090,46)	(6.742.306,29)	(96.659.882,86)	(66.174.624,02)
LUCRO BRUTO		**1.628.431,92**	**2.665.098,46**	**34.554.233,68**	**22.934.928,96**
RECEITAS/(DESPESAS) OPERACIONAIS		**13.910.707,78**	**20.664.219,64**	**(12.731.617,19)**	**(874.822,06)**
Despesas Gerais e Administrativas	19	(9.381.821,30)	(8.149.284,46)	(18.977.191,20)	(12.560.020,45)
Despesas Tributárias		(633.318,98)	(321.957,09)	(1.044.554,47)	(520.690,06)
Resultado da Equivalência Patrimonial		22.570.602,59	26.531.232,72	4.828.565,10	7.969.051,39
Outras Receitas e Despesas Operacionais		1.355.245,47	2.604.228,47	2.461.563,38	4.236.837,06
RESULTADO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS		**15.539.139,70**	**23.329.318,10**	**21.822.616,49**	**22.060.106,90**
RESULTADO FINANCERIO LÍQUIDO	**20**	**(12.250.786,99)**	**(7.865.680,79)**	**(17.314.687,90)**	**(6.469.191,01)**
Receitas Financeiras	20	3.693.449,28	628.466,59	6.454.009,72	4.412.800,54
Despesas Financeiras	20	(15.944.236,27)	(8.494.147,38)	(23.768.697,62)	(10.881.991,55)
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		**3.288.352,71**	**15.463.637,31**	**4.507.928,59**	**15.590.915,89**
Contribuição Social	3-m	(21.296,18)	(30.829,85)	(136.746,03)	(146.417,59)
Imposto de Renda	3-m	(36.503,61)	(49.463,70)	(189.429,56)	(210.918,50)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		**3.230.552,92**	**15.383.343,76**	**4.181.753,00**	**15.233.579,80**
Lucro por Quota		0,32	1,54	0,42	1,52

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras)



CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA

CNPJ - 02.100.999/0001-76

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

(em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
		Reapresentado		Reapresentado
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**3.230.552,92**	**15.383.343,76**	**4.181.753,00**	**15.233.579,80**
Outros Resultados Abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	**3.230.552,92**	**15.383.343,76**	**4.181.753,00**	**15.233.579,80**

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras)



CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA

CNPJ - 02.100.999/0001-76

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
DE 1º/jan/23 A 31/DEZ/24 (em Reais)

	Capital Social	Ajustes de Avaliação Patrimonial	AFAC	Reservas de Lucros	Total Controladora	Participação dos Minoritários	TOTAL
Saldos em 1º/jan/23 (Reapresentado)	**10.000.000,00**	**17.200.000,00**	**10.347.585,29**	**17.521.565,96**	**55.069.151,25**	**195.557,74**	**55.264.708,99**
Adequação Participação	-	-	-	-	-	200.786,50	200.786,50
Resultado do Exercício	-	-	-	15.383.343,76	15.383.343,76	-	15.383.343,76
Distribuição de Lucros	-	-	-	(100.031,25)	(100.031,25)	-	(100.031,25)
Saldos em 31/dez/23 (Reapresentado)	**10.000.000,00**	**17.200.000,00**	**10.347.585,29**	**32.804.878,47**	**70.352.463,76**	**396.344,24**	**70.748.808,00**
Adequação Participação	-	-	-	-	-	252.056,45	252.056,45
Resultado do Exercício	-	-	-	3.230.552,92	3.230.552,92	-	3.230.552,92
Distribuição de Lucros	-	-	-	(106.338,00)	(106.338,00)	-	(106.338,00)
Saldos em 31/dez/24	**10.000.000,00**	**17.200.000,00**	**10.347.585,29**	**35.929.093,39**	**73.476.678,68**	**648.400,69**	**74.125.079,37**

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras)





SARAIVA DE REZENDE CONSTRUTORA

CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA

CNPJ - 02.100.999/0001-76

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (Método Indireto)

(em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023 Reapresentado	2024	2023 Reapresentado
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais				
Lucro Líquido do Exercício	3.230.552,92	15.383.343,76	4.181.753,00	15.233.579,80
Ajustes por:	**(18.742.523,06)**	**(26.119.487,36)**	**(1.697.946,59)**	**(7.555.623,51)**
Encargos de Depreciação e Amortização	55.881,04	135.118,32	57.563,65	136.800,84
Baixas no Imobilizado, Investimentos e Intangível	3.772.198,49	276.627,04	3.073.054,86	276.627,04
Resultado na Equivalência Patrimonial	(22.570.602,59)	(26.531.232,72)	(4.828.565,10)	(7.969.051,39)
Resultado Líquido após Ajustes	**(15.511.970,14)**	**(10.736.143,60)**	**2.483.806,41**	**7.677.956,29**
Redução (Aumento) em Ativos Operacionais	**(2.625.878,39)**	**(21.256.331,42)**	**(112.226.103,80)**	**(77.713.863,47)**
Clientes	(3.259.728,69)	(13.075,81)	(85.706.828,92)	(47.547.583,74)
Adiantamentos	(383.616,56)	(906.245,04)	(1.112.701,31)	(3.083.767,33)
Tributos a Recuperar	(188,35)	(8.268,04)	(956.822,08)	(2.038.426,70)
Estoques	451.243,23	(5.806.209,45)	(20.635.088,62)	(23.199.012,54)
Despesas Antecipadas	(8.894,17)	(35.477,93)	(39.474,65)	(77.012,29)
Outros Direitos Realizáveis	119.695,95	(13.384,46)	95.971,47	(268.363,86)
Operações com Partes Relacionadas	455.610,20	(14.473.670,69)	(3.871.159,69)	(1.499.697,01)
Aumento (Redução) em Passivos Operacionais	**(3.462.483,83)**	**(3.704.106,28)**	**38.746.972,90**	**43.909.338,78**
Fornecedores	334.766,30	1.315.857,20	2.580.343,47	2.689.303,56
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	(23.480,14)	38.137,44	324.070,43	272.146,22
Obrigações Tributárias	(559.055,22)	(1.007.947,17)	(82.508,88)	2.742.041,94
Adiantamentos	(1.516,45)	(89.357,72)	(1.516,45)	(89.357,72)
Outras Obrigações	(3.213.198,32)	(3.960.796,03)	35.926.584,33	38.295.204,78
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**(21.600.332,36)**	**(35.696.581,30)**	**(70.995.324,49)**	**(26.126.568,40)**
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimentos				
Aplicação em Investimentos	(15.393.771,45)	(6.238.704,82)	964.390,41	(2.509.613,22)
Aquisição de Imobilizado	(1.982.283,31)	(1.115.851,70)	(1.982.283,31)	(1.115.851,70)
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos	**(17.376.054,76)**	**(7.354.556,52)**	**(1.017.892,90)**	**(3.625.464,92)**
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamentos				
Aumento em Empréstimos e Financiamentos	43.692.314,21	4.587.134,41	79.924.997,37	16.411.534,19
Operações com Partes Relacionadas	(3.052.428,86)	39.826.219,92	(3.302.906,90)	13.454.524,11
Distribuição de Lucros	(106.338,00)	(100.031,25)	(106.338,00)	(100.031,25)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos	**40.533.547,35**	**44.313.323,08**	**76.515.752,47**	**29.766.027,05**
Aumento de Caixa e Equivalentes de Caixa	**1.557.160,23**	**1.262.185,26**	**4.502.535,08**	**13.993,73**
Saldo no Início do Exercício	3.612.882,12	2.350.696,86	6.376.150,49	6.362.156,76
Saldo no Final do Exercício	5.170.042,35	3.612.882,12	10.878.685,57	6.376.150,49

(As notas explicativas integram o conjunto das demonstrações financeiras)



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

1 Informações Gerais

A **CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA**, é um pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.100.999/0001-76, cujas atividades tiveram início em 03/SET/97, com sede no município de Cascavel - PR, à Rua Dom Pedro II, 1806, bairro Centro, tributada sob o regime de Lucro Presumido, com atividade relacionadas a industrialização da construção civil, edificações habitacionais e comerciais, elaboração de projetos de engenharia civil, execuções e edificações na área de engenharia civil, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção, compra e venda de imóveis próprios, administração e locação de bens de terceiros, prestação de serviços combinados de escritório e apoio administrativo, entre outras atividades conforme objeto do contrato social.

A Empresa possui as seguintes FILIAIS: **Construtora Saraiva de Rezende Ltda** cadastro no CPNJ/MF n° 02.100.999/0006-80, cito a Rua Sete de Setembro, 2116, Centro, CEP 79.020-310, na Cidade de Campo Grande – MS e **Construtora Saraiva de Rezende Ltda** cadastro no CPNJ/MF n° 02.100.999/0010-67, cito a Estrada Coxim Alcinópolis, S/N Perímetro Rural, CEP 79.400-000, na Cidade de Coxim – MS.

A Empresa possui os seguintes CNPJs SPEs (apenas para fins de regime especial de tributação - RET): **Edifício Julia II** cadastro no CPNJ/MF n° 02.100.999/0002-57, cito a Rua Souza Naves, 4223, Centro, CEP 85.810-070, na Cidade de Campo Grande - MS; **Edifício Geraldo Marques Saraiva** cadastro no CPNJ/MF n° 02.100.999/0003-38, cito a Rua Mato Grosso, 1789, Centro, CEP 85.812-025, na Cidade de Cascavel - PR; **Edifício Armando Rezende** cadastro no CPNJ/MF n° 02.100.999/0004-19, cito a Rua Olavo Bilac, 1251, Centro, CEP 85.812-141, na Cidade de Cascavel - PR; **Edifício Guiomar Rezende** cadastro no CPNJ/MF n° 02.100.999/0005-08, cito a Rua Barão do Cerro Azul, 1220, Centro, CEP 85.801-080, na Cidade de Cascavel - PR; **Edifício João Baptista Cunha** cadastro no CPNJ/MF n° 02.100.999/0007-61, cito a Rua Londrina, 2369, Centro, CEP 85.812-055, na Cidade de Cascavel - PR; **Edifício Sylvio Kissula** cadastro no CPNJ/MF n° 02.100.999/0008-42, cito a Rua Erechim, 1354, Centro, CEP 85.812-260, na Cidade de Cascavel - PR; **Edifício Abrahan Lincoln** cadastro no CPNJ/MF n° 02.100.999/0009-23, cito a Rua Natal, 706, Centro, CEP 85.810-060, na Cidade de Cascavel - PR; **Edifício Eduardo Santos Pereira** cadastro no CPNJ/MF n° 02.100.999/0011-48, cito a Rua Eduardo Santos Pereira, 937, Monte Castelo, CEP 79.010-030, na Cidade de Campo Grande – MS; **Edifício Thomas Jefferson** cadastro no CPNJ/MF n° 02.100.999/0012-29, cito a Rua Presidente Kennedy, 2157, Centro, CEP 85.810-041, na Cidade de Cascavel – PR; **Edifício Isaac Newton** cadastro no CPNJ/MF nº 35.027.856/0001-35, cito a Rua R. Souza Naves, 4047 - Centro | Cascavel – PR, na cidade de Cascavel – PR; **Edifício Gibran** cadastro no CPNJ/MF n° 32.751.961/0001-24, cito a Rua Alberto Neder, 424 - Centro, na cidade de Campo Grande - MS, 79002-160; **Edifício Francisco Henrique Renz** cadastro no CNPJ/MF nº 37.402.163/0001-00, cito na Rua Pedro Ivo, 1459 - Centro, Cascavel - PR, 85812-170, na cidade de Cascavel – PR. (Previsão de Entrega: Jul/2025); **Edifício Toufic Elias Klaime** cadastro no CNPJ/MF nº 34.826.088/0001-17, cito na Rua R. Londrina, 2697 - Centro, 85812-049, na cidade de



Cascavel – PR. (Previsão de Entrega: Dez/2026); **Casa Benedetta** cadastro no CNPJ/MF nº 55.825.372/0001-49, cito na Rua Portugal, 1380 - Cascavel Velho, 85818-260, na cidade de Cascavel – PR. (Previsão de Entrega: Dez/2025); **Residencial Floratta Park**, cadastro no CNPJ/MF nº 43.465.807/0001-02, cito na Rua Treze de Maio, 2882 - Bairro São Cristóvão, 85813-210 na cidade de Cascavel – PR (Previsão de Entrega: Dez/2025); **Edifício Dr. Marcelo Rodrigues** cadastro no CNPJ/MF nº 50.308.326/0001-59, cito na Rua Londrina, 2548 - Centro, 85812-055, na cidade de Cascavel – PR (Previsão de Entrega: dezembro/2026); **Edifício José Torres** Sobrinho cadastro no CNPJ/MF nº 52.675.368/0001-53, cito na Rua Pres. Bernardes, 2120 - Centro, 85802-140, na cidade de Cascavel – PR (previsão de entrega: fevereiro/2027); **Edifício Dr. Alberto Drummond** cadastro no CNPJ/MF nº 54.670.998/0001-60, cito na Rua da Bandeira, 290 - Região do Lago, 85812-258, na cidade de Cascavel – PR (Previsão de entrega: junho/2028); e **Edifício Paulino de Souza**, cadastro no CNPJ/MF nº 47.892.842/0001-69, cito na Rua Antonina, 1746 – Centro, na cidade de Cascavel/PR (Previsão de entrega: setembro/2028).

As participações societárias da Saraiva de Rezende, são decorrentes de investimentos em SPEs (Sociedades de Propósitos Específicos), para desenvolver empreendimentos imobiliários.

A Empresa possui as seguintes participações societárias em SPEs:

Empresa	Participação	
	Direta	Indireta
SPE Isaac	99%	-
SPE Gibran	99%	-
SPE TJ	99%	-
SPE Toufic	99%	-
SPE Renz	99%	-
SPE 04	99%	-
SPE 05	99%	-
SPE AT	99%	-
SPE INCG	99%	-
SPE 5B	99%	-
SPE SJ	99%	-
SPE 10	-	99%
SPE CY	99%	-
SPE 11	99%	-
SPE 12	99%	-
SPE 14	99%	-
Smart Home SR	99%	-
Smart Home SR JT	-	99%
Smart Home SR - SPE 20	-	99%
Smart Home SR - SPE 21	99%	-
Bridge	33%	-



2 Base de Apresentação das Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, associadas à Lei nº 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações), aos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações Técnicas do CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), bem como, as Resoluções do CFC (Conselho Federal de Contabilidade).

Por se tratar de uma sociedade limitada, cujo total do ativo consolidado a enquadra como sociedade de grande porte, conforme parágrafo único do art. 3º, da Lei nº 11.638/07, a Saraiva de Rezende está adotando os procedimentos descritos no referido dispositivo legal.

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As presentes demonstrações contábeis são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional e de apresentação.

Assim, os ativos, os passivos e os resultados apresentados nas demonstrações contábeis, mesmo quando contratados em moeda estrangeira, são ajustados às diretrizes contábeis vigentes no Brasil e convertidos para reais, de acordo com as taxas de câmbio da moeda nacional. Os eventuais ganhos e perdas resultantes do processo de conversão são levados às respectivas contas de resultado, em atendimento ao regime de competência.

2.1 Reapresentação dos Saldos do Exercício Anterior

A administração revisou as demonstrações contábeis apresentadas no exercício findo em 31/dez/23 e seu respectivo saldo inicial, e identificou a necessidade de ajustes, em relação aos constantes em seus registros contábeis.

Essas correções foram necessárias, visando aprimorar as informações e apresentações do balanço patrimonial, realizando a adequação dos saldos dessas contas. Para fins de cumprimento dos requisitos de comparabilidade, a administração optou por reapresentar as referidas demonstrações contábeis.

Essas demonstrações e informações financeiras reapresentadas substituem aquelas anteriormente apresentadas.

Os efeitos dos ajustes no balanço patrimonial, da controladora, do exercício de 2023, estão apresentados a seguir:



SR. SARAIVA DE REZENDE CONSTRUTORA

Controladora				
Descrição	**Saldos Originalmente Apresentados em 31/dez/23**	**Ajustes**	**Notas**	**Saldos Reapresentados em 31/dez/23**
Ativo	**228.561.599,73**	**(36.312.141,36)**		**192.249.458,37**
Circulante	**63.227.792,64**	**-**		**63.227.792,64**
Caixa e e Equivalentes de Caixa	3.612.882,12	-		3.612.882,12
Clientes	6.269.275,50	-		6.269.275,50
Adiantamentos	2.355.272,88	-		2.355.272,88
Tributos a Recuperar	9.203,24	-		9.203,24
Estoques	50.733.490,35	-		50.733.490,35
Despesas Antecipadas	69.041,14	-		69.041,14
Outros Direitos Realizáveis	170.091,28	-		170.091,28
Operações com Partes Relacionadas	8.536,13	-		8.536,13
Não Circulante	**165.333.807,09**	**(36.312.141,36)**		**129.021.665,73**
Clientes	2.602.853,92	-		2.602.853,92
Outros Direitos Realizáveis	17.037,95	-		17.037,95
Operações com Partes Relacionadas	29.283.109,96	582.000,00	**(a)**	29.865.109,96
Investimentos	127.528.239,89	(36.617.514,32)	**(b) / (c)**	90.910.725,57
Imobilizado	5.901.044,44	(276.627,04)	**(d)**	5.624.417,40
Intangível	1.520,93	-		1.520,93
Passivo e Patrimônio Líquido	**228.561.599,73**	**(36.312.141,36)**		**192.249.458,37**
Circulante	**56.326.225,06**	**-**		**56.326.225,06**
Fornecedores	2.478.545,83	-		2.478.545,83
Empréstimos e Financiamentos	15.152.522,88	-		15.152.522,88
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	256.805,95	-		256.805,95
Obrigações Tributárias	575.755,71	-		575.755,71
Adiantamentos	2.186.996,34	-		2.186.996,34
Outras Obrigações	12.616.637,95	-		12.616.637,95
Operações com Partes Relacionadas	23.058.960,40	-		23.058.960,40
Não Circulante	**65.558.597,17**	**12.172,38**		**65.570.769,55**
Empréstimos e Financiamentos	35.458.961,65	-		35.458.961,65
Obrigações Tributárias	52.653,02	-		52.653,02
Outras Obrigações	6.589.749,10	12.172,38	**(d)**	6.601.921,48
Operações com Partes Relacionadas	23.457.233,40	-		23.457.233,40
Patrimônio Líquido	**106.676.777,50**	**(36.324.313,74)**		**70.352.463,76**
Capital Social	10.000.000,00	-		10.000.000,00
Ajustes de Avaliação Patrimonial	17.200.000,00	-		17.200.000,00
AFAC	10.347.585,29	-		10.347.585,29
Reserva de Lucros	69.129.192,21	(36.324.313,74)	**(e)**	32.804.878,47

Notas:

a) Adequação de lançamento que estava erroneamente registrado como custo de aquisição de imóveis. Na verdade, tratava-se de uma cessão de direitos com partes relacionadas.

b) Adequação da equivalência patrimonial, em R$ 4.382.230,53 (positiva), devido à reapresentação dos saldos de 2023 da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda., da qual a Construtora Saraiva detém 33,34% do capital.

c) Adequação da equivalência patrimonial, em R$ 40.999.744,85 (negativa), devido à atualização do custo orçado da Saraiva Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (Edifício Gibran), da qual a Construtora Saraiva detém 99% do capital.

d) Adequação do saldo de consórcios do ativo e do passivo em conformidade com os relatórios financeiros que compõem o saldo;

e) Reflexo no resultado acumulado dos ajustes realizados.



SR. SARAIVA DE REZENDE CONSTRUTORA

Os efeitos dos ajustes no balanço patrimonial, da controladora e consolidado, referentes aos saldos iniciais do exercício de 2023, estão apresentados a seguir:

Controladora				
Descrição	**Saldos Originalmente Apresentados em 01/jan/23**	**Ajustes**	**Notas**	**Saldos Reapresentados em 01/jan/23**
Ativo	**165.637.549,03**	**(29.380.651,22)**		**136.256.897,81**
Circulante	**54.583.740,37**	**-**		**54.583.740,37**
Caixa e e Equivalentes de Caixa	2.350.696,86	-		2.350.696,86
Clientes	5.683.512,86	-		5.683.512,86
Adiantamentos	1.449.027,84	-		1.449.027,84
Tributos a Recuperar	935,20	-		935,20
Estoques	44.927.280,90	-		44.927.280,90
Despesas Antecipadas	33.563,21	-		33.563,21
Outros Direitos Realizáveis	138.723,50	-		138.723,50
Não Circulante	**111.053.808,66**	**(29.380.651,22)**		**81.673.157,44**
Clientes	3.175.540,75	-		3.175.540,75
Outros Direitos Realizáveis	35.021,27	-		35.021,27
Operações com Partes Relacionadas	15.399.975,40	-		15.399.975,40
Investimentos	87.521.439,25	(29.380.651,22)	**(a)**	58.140.788,03
Imobilizado	4.902.767,30	-		4.902.767,30
Intangível	19.064,69	-		19.064,69
Passivo e Patrimônio Líquido	**165.637.549,03**	**(29.380.651,22)**		**136.256.897,81**
Circulante	**31.598.561,09**	**-**		**31.598.561,09**
Fornecedores	1.162.688,63	-		1.162.688,63
Empréstimos e Financiamentos	11.168.443,49	-		11.168.443,49
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	218.668,51	-		218.668,51
Obrigações Tributárias	1.036.377,24	-		1.036.377,24
Adiantamentos	2.276.354,06	-		2.276.354,06
Outras Obrigações	15.736.029,16	-		15.736.029,16
Não Circulante	**49.589.185,47**	**-**		**49.589.185,47**
Empréstimos e Financiamentos	34.855.906,63	-		34.855.906,63
Obrigações Tributárias	599.978,66	-		599.978,66
Outras Obrigações	7.443.326,30	-		7.443.326,30
Operações com Partes Relacionadas	6.689.973,88	-		6.689.973,88
Patrimônio Líquido	**84.449.802,47**	**(29.380.651,22)**		**55.069.151,25**
Capital Social	10.000.000,00	-		10.000.000,00
Ajustes de Avaliação Patrimonial	17.200.000,00	-		17.200.000,00
AFAC	10.347.585,29	-		10.347.585,29
Reserva de Lucros	46.902.217,18	(29.380.651,22)	**(b)**	17.521.565,96

Notas:

a) Adequação da equivalência patrimonial, em R$ 29.380.651,22, devido à atualização do custo orçado da Saraiva Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (Edifício Gibran), da qual a Construtora Saraiva detém 99% do capital.

b) Reflexo no resultado acumulado do ajuste realizado.

Os reflexos desses ajustes, no resultado dos exercícios até 2022 e de 2023, foram os seguintes:

Descrição	Controladora Reflexo no Resultado até 2022 em Reais	Controladora Reflexo no Resultado de 2023 em Reais	Controladora Reflexo Total no Resultado em Reais
Resultado da Equivalência Patrimonial	(29.380.651,22)	(7.236.863,10)	(36.617.514,32)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	-	293.200,58	293.200,58
Total	**(29.380.651,22)**	**(6.943.662,52)**	**(36.324.313,74)**



Os efeitos dos ajustes no balanço patrimonial consolidado, do exercício de 2023, estão apresentados a seguir:

Consolidado				
Descrição	**Saldos Originalmente Apresentados em 31/dez/23**	**Ajustes**	**Notas**	**Saldos Reapresentados em 31/dez/23**
Ativo	**358.174.404,29**	**6.195.909,79**		**364.370.314,08**
Circulante	**218.700.160,01**	**(208.581,31)**		**218.491.578,70**
Caixa e e Equivalentes de Caixa	6.376.150,49	-		6.376.150,49
Clientes	41.642.136,59	-		41.642.136,59
Adiantamentos	8.068.379,27	-		8.068.379,27
Tributos a Recuperar	10.485,35	-		10.485,35
Estoques	161.124.180,42	(208.581,31)	(c)	160.915.599,11
Despesas Antecipadas	77.012,29	-		77.012,29
Outros Direitos Realizáveis	478.876,98	-		478.876,98
Operações com Partes Relacionadas	922.938,62	-		922.938,62
Não Circulante	**139.474.244,28**	**6.404.491,10**		**145.878.735,38**
Clientes	118.432.134,25	-		118.432.134,25
Tributos a Recuperar	6.402.663,30	1.716.887,61	(c)	8.119.550,91
Outros Direitos Realizáveis	18.366,42	-		18.366,42
Operações com Partes Relacionadas	1.058.753,08	582.000,00	(a)	1.640.753,08
Investimentos	7.647.438,80	4.382.230,53	(b)	12.029.669,33
Imobilizado	5.913.367,50	(276.627,04)	(d)	5.636.740,46
Intangível	1.520,93	-		1.520,93
Passivo e Patrimônio Líquido	**358.174.404,29**	**6.195.909,79**		**364.370.314,08**
Circulante	**78.343.582,76**	**-**		**78.343.582,76**
Fornecedores	6.980.089,93	-		6.980.089,93
Empréstimos e Financiamentos	37.731.330,16	-		37.731.330,16
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	928.811,02	-		928.811,02
Obrigações Tributárias	937.925,42	-		937.925,42
Adiantamentos	2.186.996,34	-		2.186.996,34
Outras Obrigações	16.197.389,63	-		16.197.389,63
Operações com Partes Relacionadas	13.381.040,26	-		13.381.040,26
Não Circulante	**172.343.560,95**	**42.934.362,37**		**215.277.923,32**
Empréstimos e Financiamentos	36.180.226,09	-		36.180.226,09
Obrigações Tributárias	11.148.279,08	-		11.148.279,08
Outras Obrigações	124.941.571,93	42.934.362,37	(c) / (d)	167.875.934,30
Operações com Partes Relacionadas	73.483,85	-		73.483,85
Patrimônio Líquido	**107.487.260,58**	**(36.738.452,58)**		**70.748.808,00**
Capital Social	10.000.000,00	-		10.000.000,00
Ajustes de Avaliação Patrimonial	17.200.000,00	-		17.200.000,00
AFAC	10.347.585,29	-		10.347.585,29
Reserva de Lucros	69.129.192,21	(36.324.313,74)	(e)	32.804.878,47
Participação dos Não Controladores	810.483,08	(414.138,84)	(e)	396.344,24

Notas:

a) Adequação de lançamento que estava erroneamente registrado como custo de aquisição de imóveis. Na verdade, tratava-se de uma cessão de direitos com partes relacionadas.

b) Adequação da equivalência patrimonial, em R$ 4.382.230,53, devido à reapresentação dos saldos de 2023 da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda., da qual a Construtora Saraiva detém 33,34% do capital.

c) Adequação dos saldos de Estoque, no importe de R$ 208.581,31 (negativo), Tributos a Recuperar, no importe de R$ 1.716.887,61 (positivo) e Outras Obrigações, no importe de R$ 42.922.189,99 (positivo), totalizando R$ 41.413.883,69, devido à atualização do custo orçado da Saraiva Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (Edifício Gibran), da qual a Construtora Saraiva detém 99% do capital. O custo orçado anteriormente era de R$ 48.990.000,00, tendo sido atualizado para R$ 109.000.000,00 após análise técnica realizada pelo engenheiro responsável. Essa atualização ocorreu com base na proporção dos custos incorridas em relação ao orçado.

d) Adequação do saldo de consórcios do ativo e do passivo em conformidade com os relatórios financeiros que compõem o saldo;



e) Reflexo no resultado acumulado dos ajustes realizados.

Os efeitos dos ajustes no balanço patrimonial consolidado, referentes aos saldos iniciais do exercício de 2023, estão apresentados a seguir:

Consolidado				
Descrição	**Saldos Originalmente Apresentados em 01/jan/23**	**Ajustes**	**Notas**	**Saldos Reapresentados em 01/jan/23**
Ativo	**274.335.484,03**	**1.125.884,42**		**275.461.368,45**
Circulante	**173.922.798,31**	**(106.244,61)**		**173.816.553,70**
Caixa e e Equivalentes de Caixa	6.362.156,76	-		6.362.156,76
Clientes	24.564.418,58	-		24.564.418,58
Adiantamentos	4.984.611,94	-		4.984.611,94
Tributos a Recuperar	4.221,29	-		4.221,29
Estoques	137.822.831,18	(106.244,61)	**(a)**	137.716.586,57
Outros Direitos Realizáveis	184.558,56	-		184.558,56
Não Circulante	**100.412.685,72**	**1.232.129,03**		**101.644.814,75**
Clientes	87.962.268,52	-		87.962.268,52
Tributos a Recuperar	4.855.259,24	1.232.129,03	**(a)**	6.087.388,27
Outros Direitos Realizáveis	44.320,98	-		44.320,98
Operações com Partes Relacionadas	1.063.994,69	-		1.063.994,69
Investimentos	1.551.004,72	-		1.551.004,72
Imobilizado	4.916.772,88	-		4.916.772,88
Intangível	19.064,69			19.064,69
Passivo e Patrimônio Líquido	**274.335.484,03**	**1.125.884,42**		**275.461.368,45**
Circulante	**49.048.492,92**	**-**		**49.048.492,92**
Fornecedores	4.290.786,37	-		4.290.786,37
Empréstimos e Financiamentos	22.644.115,43	-		22.644.115,43
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	656.664,80	-		656.664,80
Obrigações Tributárias	1.235.120,55	-		1.235.120,55
Adiantamentos	2.276.354,06	-		2.276.354,06
Outras Obrigações	17.945.451,71	-		17.945.451,71
Não Circulante	**139.994.306,19**	**30.803.309,89**		**170.797.616,08**
Empréstimos e Financiamentos	34.855.906,63	-		34.855.906,63
Obrigações Tributárias	8.109.042,01	-		8.109.042,01
Outras Obrigações	97.029.357,55	30.803.309,89	**(a)**	127.832.667,44
Patrimônio Líquido	**85.292.684,92**	**(29.677.425,47)**		**55.615.259,45**
Capital Social	10.000.000,00	-		10.000.000,00
Ajustes de Avaliação Patrimonial	17.200.000,00	-		17.200.000,00
AFAC	10.347.585,29	-		10.347.585,29
Reserva de Lucros	47.252.767,64	(29.380.651,22)	**(b)**	17.872.116,42
Participação dos Não Controladores	492.331,99	(296.774,25)	**(b)**	195.557,74

Notas:

a) Adequação dos saldos de Estoque, no importe de R$ 106.244,61 (negativo), Tributos a Recuperar, no importe de R$ 1.232.129,03 (Positivo) e Outras Obrigações, no importe de R$ 30.803.309,89 (positivo) totalizando R$ 29.677.425,47, devido à atualização do custo orçado da Saraiva Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (Edifício Gibran), da qual a Construtora Saraiva detém 99% do capital. O custo orçado anteriormente era de R$ 48.990.000,00, tendo sido atualizado para R$ 109.000.000,00 após análise técnica realizada pelo engenheiro responsável. Essa atualização ocorreu com base na proporção dos custos incorridas em relação ao orçado.

b) Reflexo no resultado acumulado dos ajustes realizados.



Os reflexos desses ajustes no resultado dos exercícios até 2022 e de 2023 foram os seguintes:

Descrição	Consolidado Reflexo no Resultado até 2022 em Reais	Consolidado Reflexo no Resultado de 2023 em Reais	Consolidado Reflexo Total no Resultado em Reais
Receita Líquida	(29.571.180,86)	(11.634.121,52)	(41.205.302,38)
Custo de Obras	(106.244,61)	(102.336,70)	(208.581,31)
Resultado da Equivalência Patrimonial	-	4.382.230,53	4.382.230,53
Outras Receitas e Despesas Operacionais	-	293.200,58	293.200,58
Total	**(29.677.425,47)**	**(7.061.027,11)**	**(36.738.452,58)**

3 Resumo das Principais Práticas Contábeis

Com relação às principais práticas contábeis, foram observados e adotados os seguintes procedimentos:

a) Estimativas Contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, requer da Administração certos julgamentos e o uso de premissas e estimativas baseadas na experiência e em outros fatores considerados relevantes, que afetam o valor de ativos e passivos e podem apresentar resultados divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos às estimativas incluem, por exemplo, a seleção da vida útil do ativo imobilizado e intangível. A Saraiva de Rezende revisa suas estimativas regularmente.

b) Classificação de Itens Circulantes e Não Circulantes

Os ativos e passivos com expectativa de realização até o exercício social seguinte estão classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior estão classificados como itens não circulantes.

c) Caixa e Equivalentes de Caixa

Compreendem os saldos de caixa, bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata, sendo que as aplicações financeiras estão registradas aos valores nominais acrescidos dos rendimentos auferidos até a data dos respectivos balanços, não excedendo ao valor de mercado.

d) Clientes

As duplicatas a receber são apresentadas pelo valor de realização na data do balanço e são registradas com base nos contratos de venda. Os saldos nas rubricas duplicatas a receber, referem-se a obras já finalizadas, considerando que na data de finalização destas demonstrações não haviam obras em andamento direto na Construtora, mas sim, em Sociedade de Propósito Específico, cuja contabilidade é feita de forma separada.



e) Estoques

Os estoques são avaliados no reconhecimento ao custo de construção ou aquisição, não excedendo o valor de mercado. O custo dos imóveis é formado por gastos de aquisição de terreno, materiais, mão de obra aplicada e despesas com incorporação. Os imóveis recebidos de terceiros são contabilizados pelo valor da dação em pagamento.

f) Imobilizado e Intangível

Está demonstrado pelo custo de aquisição, ajustado pelos encargos de depreciação ou amortização acumulada. A depreciação e a amortização são calculadas pelo método linear, com base nas taxas estabelecidas pela legislação tributária, demonstradas no quadro a seguir:

Descrição	Taxa Anual
Máquinas e Equipamentos	10%
Móveis e Utensílios	10%
Veículos	20%
Central Telefônica	10%
Computadores e Periféricos	20%
Softwares	20%

Foram executados procedimentos visando assegurar que os ativos não estejam registrados contabilmente por um valor superior àquele passível de ser recuperado por uso ou por venda.

g) Outros Ativos

Os demais ativos estão apresentados ao custo de aquisição, atualizados conforme disposições legais ou contratuais, ajustados ao valor provável de realização.

h) Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são as obrigações por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso ordinário dos negócios e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor da fatura. A conta de Fornecedores abrange a aquisição de materiais, serviços para custear também manutenções e despesas dos imóveis e bens.

i) Empréstimos e Financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor de sua aquisição, no recebimento do recurso, líquidos dos custos de transação. Em seguida, os empréstimos e financiamentos tomados são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido e contabilizados mensalmente em demonstrativo de resultado do exercício.



j) Provisão de Férias e Encargos

Referem-se a férias e encargos e foram constituídas em função do período aquisitivo/avos proporcionais, respectivamente, até a data do balanço, acrescidas dos encargos sociais incidentes.

k) Apuração do Resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência de exercício e incluem os rendimentos, encargos e variações monetárias, incidentes sobre ativos e passivos circulantes e não circulantes, bem como, quando aplicável, inclui os efeitos de ajustes de ativos para o valor de realização. As receitas e despesas foram reconhecidas contabilmente por competência, conforme determinam as Normas Brasileiras de Contabilidade (IFRS) e compreendem o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização dos imóveis, objeto da incorporação imobiliária.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/ nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (NBC TG 47 / IFRS 15).

As receitas e despesas de natureza financeira são contabilizadas pro rata dia e calculadas com base no método exponencial, exceto transações sujeitas a juros simples, ou seja, com base no método linear, tais como operações com o exterior.

l) Demais Operações Ativas e Passivas

As operações ativas e passivas foram registradas pelo valor principal, acrescido, quando aplicável, dos respectivos encargos incorridos, inclusive a atualização monetária, adotando-se a apropriação *pro rata* dia.

m) Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto sobre a Renda (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro (CSLL), relativos ao exercício, corrente e diferido, são calculados, respectivamente, com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre as bases presumidas do faturamento da empresa e 9% sobre a base presumida das respectivas atividades.

4 Caixa e Equivalentes de Caixa

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
Caixa	-	-	-	1.021,48	1.021,48	18.852,62
Contas Correntes Bancárias	21.888,77	14.284,05	100.502,51	3.122.369,25	1.381.636,11	1.737.041,32
Aplicações de Liquidez Imediata	5.148.153,58	3.598.598,07	2.250.194,35	7.755.294,84	4.993.492,90	4.606.262,82
Total	**5.170.042,35**	**3.612.882,12**	**2.350.696,86**	**10.878.685,57**	**6.376.150,49**	**6.362.156,76**



As aplicações representam operações de CDB, RDC, Renda Fixa e Fundos de Investimento, as quais foram contratadas com liquidez diária, podendo assim ser resgatadas a qualquer momento e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

5 Clientes – Circulante e Não Circulante

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
Circulante	**9.066.692,72**	**6.269.275,50**	**5.683.512,86**	**110.014.897,82**	**41.642.136,59**	**24.564.418,58**
Ed. Sylvio Kissula	337.695,31	609.436,81	861.794,39	337.695,31	609.436,81	861.794,39
Ed. Armando Rezende	584.867,66	634.019,96	630.164,71	584.867,66	634.019,96	630.164,71
Ed. José Smarczewski	-	-	2.573,13	-	-	2.573,13
Ed. Valentina	1.021.310,31	1.800.032,12	1.723.059,36	1.021.310,31	1.800.032,12	1.723.059,36
Ed. Julia	2.303.900,26	1.924.388,93	1.730.184,11	2.303.900,26	1.924.388,93	1.730.184,11
Ed. Geraldo Marques Saraiva	704.595,78	711.492,63	861.073,17	704.595,78	711.492,63	861.073,17
Ed. Guiomar Rezende	-	99.206,77	305.483,74	-	99.206,77	305.483,74
Ed. João Baptista Cunha	656.627,97	372.037,33	590.344,05	656.627,97	372.037,33	590.344,05
Ed. Abraham Lincoln	566.096,36	1.007.373,70	1.529.744,87	566.096,36	1.007.373,70	1.529.744,87
Ed. Eduardo Santos Pereira	997.991,13	793.995,31	874.995,31	997.991,13	793.995,31	874.995,31
Ed. Thomas Jefferson	-	-	-	1.097.595,72	1.569.930,41	3.276.792,39
Ed. Gibran	-	-	-	29.763.095,72	16.445.997,14	5.476.035,74
Ed. Isaac Newton	-	-	-	2.985.685,36	7.362.130,27	2.562.951,47
Ed. Francisco Henrique Renz	-	-	-	47.454.992,52	1.628.920,20	3.180.885,86
Ed. Toufic Elias Kleime	-	-	-	3.185.485,52	2.059.836,48	1.961.660,77
SPE 04	-	-	-	2.952.804,88	-	-
SPE 10	-	-	-	3.225.238,63	2.852.767,54	-
Smart Home SR JT	-	-	-	2.622.501,03	2.205.126,72	-
SPE 20	-	-	-	6.048.064,69	-	-
SPE 21	-	-	-	201.246,28	-	-
Outras Contas	4.450.548,79	2.461.721,37	3.227.666,42	5.862.043,54	3.709.873,70	5.650.245,91
(-) PECLD	(2.556.940,85)	(4.144.429,43)	(6.653.570,40)	(2.556.940,85)	(4.144.429,43)	(6.653.570,40)
Não Circulante	**3.065.165,39**	**2.602.853,92**	**3.175.540,75**	**135.766.201,94**	**118.432.134,25**	**87.962.268,52**
Ed. Sylvio Kissula	-	1.782,61	20.490,68	-	1.782,61	20.490,68
Ed. Armando Rezende	-	45.600,00	114.000,00	-	45.600,00	114.000,00
Ed. Valentina	411.961,38	538.472,43	827.747,74	411.961,38	538.472,43	827.747,74
Ed. Julia	1.178.885,93	850.822,44	1.055.493,90	1.178.885,93	850.822,44	1.055.493,90
Ed. Guiomar Rezende	-	-	190.707,31	-	-	190.707,31
Ed. João Baptista Cunha	423.054,42	290.658,18	351.237,06	423.054,42	290.658,18	351.237,06
Ed. Eduardo Santos Pereira	111.263,20	278.158,00	445.052,80	111.263,20	278.158,00	445.052,80
Ed. Gibran	-	-	-	-	25.797.749,67	35.927.151,45
Ed. Isaac Newton	-	-	-	-	241.000,00	9.656.096,60
Ed. Francisco Henrique Renz	-	-	-	2.446.164,77	33.454.208,60	32.520.747,17
Ed. Toufic Elias Kleime	-	-	-	16.634.753,33	10.208.633,14	6.682.732,55
SPE 04	-	-	-	5.792.165,53	-	-
SPE 10	-	-	-	22.033.950,60	23.666.201,40	-
Smart Home SR JT	-	-	-	21.136.975,15	15.776.297,42	-
Smart Home SR - SPE 20	-	-	-	61.715.287,61	-	-
Smart Home SR - SPE 21	-	-	-	751.739,56	-	-
Outras Contas	940.000,46	597.360,26	170.811,26	3.130.000,46	7.282.550,36	170.811,26
Total	**12.131.858,11**	**8.872.129,42**	**8.859.053,61**	**245.781.099,76**	**160.074.270,84**	**112.526.687,10**

Os valores a receber de empreendimentos já entregues estão sendo atualizados a taxas de 0,945% ao mês + IGPM – Índice Geral de Preço do Mercado. Para os valores a receber de obras em andamento a atualização é com base no CUB (Custo Unitário Básico e/ou INCC (Índice Nacional de Custo da Construção).



6 Adiantamentos

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
Adiantamentos a Fornecedores	1.726.499,47	767.418,02	356.531,89	6.370.021,46	4.281.140,00	2.375.900,52
Adiantamentos a Empregados	5.454,44	9.714,42	11.064,49	273.002,92	36.302,05	178.537,91
Adiantamentos a Terceiros	1.006.935,53	1.578.140,44	1.081.431,46	2.538.056,20	3.750.937,22	2.430.173,51
Total	**2.738.889,44**	**2.355.272,88**	**1.449.027,84**	**9.181.080,58**	**8.068.379,27**	**4.984.611,94**

7 Estoques

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
					Reapresentado	Reapresentado
Terrenos	36.907.591,47	37.441.591,47	36.241.591,47	101.848.385,34	86.029.994,08	81.109.773,01
Imóveis	12.300.750,97	11.150.364,14	7.171.542,74	33.658.093,17	42.175.994,97	36.015.523,94
Obras em Andamento	260.325,68	1.891.534,74	1.264.146,69	43.323.200,47	32.017.298,76	20.062.763,62
Outros	813.579,00	250.000,00	250.000,00	2.721.008,75	692.311,30	528.526,00
Total	**50.282.247,12**	**50.733.490,35**	**44.927.280,90**	**181.550.687,73**	**160.915.599,11**	**137.716.586,57**

8 Investimentos

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Participação em Controladas e Coligadas	**126.310.083,71**	**87.336.268,05**	**57.060.320,66**	**13.076.723,05**	**8.248.157,95**	**279.106,56**
SPE Toufic - Investimento	99.000,00	99.000,00	99.000,00	-	-	-
SPE Toufic - Equival. Patrimonial	5.564.983,22	1.405.524,09	(24.466,81)	-	-	-
SPE Isaac - Investimento	99.000,00	99.000,00	99.000,00	-	-	-
SPE Isaac - Equival. Patrimonial	4.614.620,39	2.248.715,94	7.227.092,70	-	-	-
SPE Gibran - Investimento	99.000,00	99.000,00	99.000,00	-	-	-
SPE Gibran - Equival. Patrimonial	(4.834.491,27)	(5.529.249,92)	(5.063.906,29)	-	-	-
SPE Gibran - AFAC	6.000.000,00	-	-	-	-	-
SPE TJ - Investimento * **	148.500,00	148.500,00	148.500,00	-	-	-
SPE TJ - AFAC	7.415.566,18	-	-	-	-	-
SPE Renz - Investimento	4.500.000,00	4.500.000,00	4.500.000,00	-	-	-
SPE Renz - Equival. Patrimonial	46.934.176,50	32.861.381,91	12.088.028,08	-	-	-
SPE 04 - Investimento	2.919.510,00	2.919.510,00	2.919.510,00	-	-	-
SPE 04 - Equival. Patrimonial	193.018,15	(39.447,85)	(2.064,98)	-	-	-
SPE 05 - Investimento	5.901.946,00	5.901.946,00	5.901.946,00	-	-	-
SPE 05 - Equival. Patrimonial	(73.136,48)	(37.248,92)	(60.261,91)	-	-	-
SPE AT - Investimento	9.000.000,00	9.000.000,00	9.000.000,00	-	-	-
SPE AT - Equival. Patrimonial	1.708.273,92	1.747.100,38	(97.701,09)	-	-	-
SPE INCG - Investimento	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	-	-	-
SPE INCG - Equival. Patrimonial	(52.278,75)	(2.834,42)	(41.447,72)	-	-	-
SPE 5B - Investimento	11.152.900,00	11.152.900,00	11.152.900,00	-	-	-
SPE 5B - Equival. Patrimonial	(65.657,12)	(24.769,42)	(112.599,14)	-	-	-
SPE SJ - Investimento	5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	-	-	-
SPE SJ - Equival. Patrimonial	(341.493,25)	(1.487,99)	(51.314,74)	-	-	-
ARCA Empreend. - Investimento	-	800.000,00	-	-	-	-
ARCA Empreend. - AFAC	-	774.470,96	-	-	-	-
ARCA Empreend. - Equival. Patrimonial	-	468.125,38	-	-	-	-
SPE CY - Investimento	1.500.000,00	1.500.000,00	-	-	-	-
SPE CY - Equival. Patrimonial	(20.307,54)	(2.026,04)	-	-	-	-
SPE 11 - Investimento *	99.000,00	99.000,00	-	-	-	-
SPE 11 - (-) Capital a Integralizar	(99.000,00)	(99.000,00)	-	-	-	-
SPE 12 - Investimento *	99.000,00	99.000,00	-	-	-	-
SPE 12 - (-) Capital a Integralizar	(99.000,00)	(99.000,00)	-	-	-	-
SPE 14 - Investimento *	99.000,00	99.000,00	-	-	-	-
SPE 14 - (-) Capital a Integralizar	(99.000,00)	(99.000,00)	-	-	-	-
Smart Home SR - Investimento *	99.000,00	99.000,00	-	-	-	-
Smart Home SR - (-) Capital a Integralizar	-	(99.000,00)	-	-	-	-
Smart Home SR - AFAC	1.500.000,00	-	-	-	-	-
Smart Home SR - SPE 21 - Investimento	99.000,00	-	-	-	-	-
Smart Home SR - SPE 21 - Equival. Patrimonial	72.230,71	-	-	-	-	-
Bridge Incorp. - Investimento	26.000,00	26.000,00	26.000,00	26.000,00	26.000,00	26.000,00
Bridge Incorp. - AFAC	52.556,98	52.556,98	52.556,98	52.556,98	52.556,98	52.556,98
Bridge Incorp. - Equival. Patrimonial	12.998.166,07	8.169.600,97	200.549,58	12.998.166,07	8.169.600,97	200.549,58
Outros Investimentos	**2.565.015,90**	**3.574.457,52**	**1.080.467,37**	**2.817.120,97**	**3.781.511,38**	**1.271.898,16**
Quotas de Capital - Cooperativas	600.171,83	521.138,17	1.015.223,69	702.276,90	578.192,03	1.056.654,48
Títulos de Capitalização	690.819,35	58.319,35	65.243,68	690.819,35	58.319,35	65.243,68
Outros	1.274.024,72	2.995.000,00	-	1.424.024,72	3.145.000,00	150.000,00
Total	**128.875.099,61**	**90.910.725,57**	**58.140.788,03**	**15.893.844,02**	**12.029.669,33**	**1.551.004,72**

* Investimentos cuja equivalência patrimonial negativa superou o valor investido. Os saldos, na Controladora, foram transferidos para o Passivo, na conta "Operações com Partes Relacionadas". Tais valores somam R$ 9.607.667,09 e foram eliminados no processo de consolidação.

** A totalidade das quotas da SPE TJ, que correspondem a R$ 150.000,00 (sendo 148.500,00 da Empresa e R$ 1.500,00 do sócio Jadir), está cedida em Alienação Fiduciária em favor da Forte Securitizadora S.A., como garantia para operações de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários).

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, sendo eliminado no processo de consolidação, exceto no caso da Bridge Incorporações, na qual o investimento é de 33,34%, sendo, portanto, uma coligada.



9 Imobilizado

O saldo está representado pelos seguintes valores:

a) Controladora

Descrição	31/dez/24			31/dez/23
	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
				Reapresentado
Máquinas e Equipamentos	2.110.174,94	(2.100.644,19)	9.530,75	90.011,85
Móveis e Utensílios	8.903,01	(6.115,26)	2.787,75	3.678,03
Veículos	218.000,00	(205.354,88)	12.645,12	45.330,28
Aeronaves	346.863,52	(346.863,52)	-	-
Central Telefônica	10.865,70	(10.483,32)	382,38	898,91
Computadores e Periféricos	10.170,00	(9.332,64)	837,36	1.417,20
Consórcios	3.753.958,75	-	3.753.958,75	5.483.081,13
Total	**6.458.935,92**	**(2.678.793,81)**	**3.780.142,11**	**5.624.417,40**

A movimentação ocorrida no exercício de 2024 consta do quadro a seguir:

Descrição	31/dez/23	Aquisições	Baixas	Depreciação	31/dez/24
	Líquido				Líquido
	Reapresentado				
Máquinas e Equipamentos	90.011,85	-	(42.451,70)	(38.029,40)	9.530,75
Móveis e Utensílios	3.678,03	-	-	(890,28)	2.787,75
Veículos	45.330,28	300.000,00	(316.820,10)	(15.865,06)	12.645,12
Central Telefônica	898,91	-	-	(516,53)	382,38
Computadores e Periféricos	1.417,20	-	-	(579,84)	837,36
Consórcios	5.483.081,13	1.682.283,31	(3.411.405,69)	-	3.753.958,75
Total	**5.624.417,40**	**1.982.283,31**	**(3.770.677,49)**	**(55.881,11)**	**3.780.142,11**

b) Consolidado

Descrição	31/dez/24			31/dez/23
	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
				Reapresentado
Máquinas e Equipamentos	2.126.999,94	(2.106.828,74)	20.171,20	102.334,91
Móveis e Utensílios	8.903,01	(6.115,26)	2.787,75	3.678,03
Veículos	218.000,00	(205.354,88)	12.645,12	45.330,28
Aeronaves	346.863,52	(346.863,52)	-	-
Central Telefônica	10.865,70	(10.483,32)	382,38	898,91
Computadores e Periféricos	10.170,00	(9.332,64)	837,36	1.417,20
Consórcios	3.753.958,75	-	3.753.958,75	5.483.081,13
Total	**6.475.760,92**	**(2.684.978,36)**	**3.790.782,56**	**5.636.740,46**



A movimentação ocorrida no exercício de 2024 consta do quadro a seguir:

Descrição	31/dez/23 Líquido	Aquisições	Baixas	Depreciação	31/dez/24 Líquido
	Reapresentado				
Máquinas e Equipamentos	(61.241,85)	-	(42.451,70)	(39.712,01)	(143.405,56)
Móveis e Utensílios	167.254,79	-	-	(890,28)	166.364,51
Veículos	45.330,28	300.000,00	(316.820,10)	(15.865,06)	12.645,12
Central Telefônica	898,91	-	-	(516,53)	382,38
Computadores e Periféricos	1.417,20	-	-	(579,84)	837,36
Consórcios	5.483.081,13	1.682.283,31	(3.411.405,69)	-	3.753.958,75
Total	**5.636.740,46**	**1.982.283,31**	**(3.770.677,49)**	**(57.563,72)**	**3.790.782,56**

10 Empréstimos e Financiamentos – Circulante e Não Circulante

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
Circulante	**32.929.526,03**	**15.152.522,88**	**11.168.443,49**	**91.929.865,62**	**37.731.330,16**	**22.644.115,43**
Capital de Giro	31.143.365,09	14.332.740,59	10.051.702,37	52.957.354,59	29.345.379,40	17.531.077,49
Conta Garantida	1.772.616,28	604.993,87	650.000,00	1.772.616,28	604.993,87	650.000,00
BNDES	13.544,66	214.788,42	466.741,12	13.544,66	214.788,42	466.741,12
Financiamento Imobiliário	-	-	-	37.186.350,09	7.566.168,47	3.996.296,82
Não Circulante	**61.374.272,71**	**35.458.961,65**	**34.855.906,63**	**61.906.688,00**	**36.180.226,09**	**34.855.906,63**
Capital de Giro	61.374.272,71	35.458.961,65	34.855.906,63	61.906.688,00	36.180.226,09	34.855.906,63
Total	**94.303.798,74**	**50.611.484,53**	**46.024.350,12**	**153.836.553,62**	**73.911.556,25**	**57.500.022,06**

Capital de Giro: Nos empréstimos de capital de giro, contratados junto a instituições financeiras, há incidência de taxa de juros que variam de 0,31% ao mês mais taxa CDI a 18% ao ano. Tendo como garantias oferecidas alienação fiduciária e aval dos sócios.

Outros Empréstimos: Nos empréstimos, contratados junto a instituições financeiras, há incidência de taxa de juros que variam de 0,14% ao mês mais taxa CDI a 11% ao ano. Tendo como garantias oferecidas alienação fiduciária e aval dos sócios.



11 Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
Salários e Ordenados a Pagar	64.305,92	80.478,59	53.426,66	302.352,69	225.942,09	150.092,61
INSS a Recolher	32.271,29	34.842,66	25.604,24	237.332,46	186.544,01	109.890,04
FGTS a Recolher	6.099,97	9.184,62	7.364,31	41.460,88	34.502,59	24.395,61
IRRF a Recolher	15.522,35	9.860,62	7.474,29	58.908,86	78.772,36	22.390,11
Contribuição Sindical a Recolher	137,75	267,08	265,23	3.912,58	2.155,75	2.158,84
Provisão de Férias e Encargos	114.988,53	122.172,38	124.533,78	608.913,98	400.894,22	347.737,59
Total	**233.325,81**	**256.805,95**	**218.668,51**	**1.252.881,45**	**928.811,02**	**656.664,80**

12 Obrigações Tributárias – Circulante e Não Circulante

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
Circulante	**69.353,51**	**575.755,71**	**1.036.377,24**	**485.272,04**	**937.925,42**	**1.235.120,55**
IRPJ a Recolher	5.977,79	11.383,01	23.901,00	74.363,99	112.132,93	33.080,94
CSLL a Recolher	7.766,75	8.355,37	17.036,79	49.535,40	81.157,69	26.115,03
PIS a Recolher	85,91	779,86	536,84	6.286,23	10.206,61	3.729,39
Cofins a Recolher	396,50	3.599,37	2.477,71	27.202,40	47.072,38	17.145,46
RET a Recolher	1.146,46	4.004,73	31.957,71	233.795,26	125.645,53	170.049,78
IRRF a Recolher	277,44	67,59	138,68	1.324,52	1.008,43	974,63
ISSQN a Recolher	189,30	-	402,84	36.165,80	10.932,66	8.014,85
Outras Retenções de Tributos Federais	860,00	239,85	397,28	3.945,08	2.443,26	11.652,64
Parcelamentos Tributários Federais	52.653,36	508.645,37	744.350,76	52.653,36	508.645,37	749.180,20
Parcelamentos Previdenciários	-	38.680,56	215.177,63	-	38.680,56	215.177,63
Não Circulante	**-**	**52.653,02**	**599.978,66**	**11.518.423,58**	**11.148.279,08**	**8.109.042,01**
Parcelamentos Tributários Federais	-	52.653,02	599.978,66	-	52.653,02	599.978,66
RET Diferido	-	-	-	11.518.423,58	11.095.626,06	7.509.063,35
Total	**69.353,51**	**628.408,73**	**1.636.355,90**	**12.003.695,62**	**12.086.204,50**	**9.344.162,56**



13 Outras Obrigações – Circulante e Não Circulante

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Circulante	**15.134.886,11**	**12.616.637,95**	**15.736.029,16**	**31.790.577,20**	**16.197.389,63**	**17.945.451,71**
Obrigações com Distratos	820.000,00	45.399,10	461.262,72	1.687.446,62	409.603,92	640.746,21
Obrigações por Compra de Imóveis	13.150.442,09	12.512.183,87	15.212.184,00	22.917.080,47	15.727.525,17	16.666.436,00
Outras	1.164.444,02	59.054,98	62.582,44	7.186.050,11	60.260,54	638.269,50
Não Circulante	**870.475,00**	**6.601.921,48**	**7.443.326,30**	**188.209.331,06**	**167.875.934,30**	**127.832.667,44**
Obrigações por Compra de Imóveis	870.475,00	6.580.795,00	7.416.464,00	4.557.407,50	11.831.190,00	3.888.819,58
Contratos de Construção a Realizar	-	-	-	183.651.923,56	156.023.617,82	123.916.985,56
Outras	-	21.126,48	26.862,30	-	21.126,48	26.862,30
Total	**16.005.361,11**	**19.218.559,43**	**23.179.355,46**	**219.999.908,26**	**184.073.323,93**	**145.778.119,15**

14 Operações com Partes Relacionadas – Circulante e Não Circulante

São partes relacionadas:

a) Os sócios: Jadir Saraiva de Rezende, Átila Saraiva de Rezende, Jaqueline Malmann de Paula Lasarini e Luciana Cristina Bessa de Luiz;

b) As pessoas jurídicas: Saraiva de Rezende Empreendimento Imobiliário 02 SPE Ltda (Isaac); Saraiva de Rezende Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (Gibran); Imobiliária Saraiva de Rezende; Saraiva de Rezende TJ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; Saraiva de Rezende Empreendimento Imobiliário 01 SPE Ltda (Toufic); Saraiva de Rezende Empreendimento Imobiliário 03 SPE Ltda (Renz); Saraiva de Rezende Empreendimento Imobiliário 04 SPE Ltda; Saraiva de Rezende Empreendimento Imobiliário 05 SPE Ltda; Saraiva de Rezende AT Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; Saraiva de Rezende INCG Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; Saraiva de Rezende Empreendimento Imobiliário 5B SPE Ltda; Saraiva de Rezende Empreendimento Imobiliário SJ SPE Ltda; Saraiva de Rezende Empreendimento Imobiliário 10 SPE Ltda; Saraiva de Rezende Empreendimento Imobiliário CY SPE Ltda; Saraiva de Rezende Empreendimento Imobiliário 11 SPE Ltda; Saraiva de Rezende Empreendimento Imobiliário 12 SPE Ltda; Saraiva de Rezende Empreendimento Imobiliário 14 SPE Ltda; Smart Home SR Construtora Ltda; Smart Home SR TJ SPE Ltda; Smart Home SR Empreendimentos Imobiliários 20 SPE Ltda; Smart Home SR Empreendimentos Imobiliários 21 SPE Ltda e Bridge Incorporações Imobiliárias SPE Ltda.

O saldo está representado pelos seguintes valores:



SARAIVA DE REZENDE CONSTRUTORA

a) Operações Registradas no Ativo – Circulante e Não Circulante

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
		Reapresentado			Reapresentado	
Circulante	**1.639.038,25**	**8.536,13**	**-**	**2.343.339,00**	**922.938,62**	**-**
Jaqueline Malmann de Paula Lasarini	1.421,25	536,13	-	1.421,25	536,13	-
Luciana Cristina Bessa de Luiz	8.000,00	8.000,00	-	8.000,00	8.000,00	-
Jadir Saraiva de Rezende	1.218.200,00	-	-	2.333.917,75	914.402,49	-
SPE - Renz	411.417,00	-	-	-	-	-
Não Circulante	**27.778.997,64**	**29.865.109,96**	**15.399.975,40**	**4.091.512,39**	**1.640.753,08**	**1.063.994,69**
Jadir Saraiva de Rezende	-	-	-	1.359.593,59	1.057.994,69	1.057.942,04
Imobiliária Saraiva	-	-	-	-	758,39	52,65
SPE - Gibran	5.113.648,97	2.385.179,69	-	-	-	-
SPE - Toufic	-	-	641.139,26	-	-	-
SPE - Renz	10.786.309,93	4.965.149,69	-	-	-	-
SPE - TJ	2.126.717,79	11.197.954,91	12.291.478,56	-	-	-
SPE - 04	217.976,62	175.071,94	128.674,89	-	-	-
SPE - Isaac	1.728.967,21	2.835.019,53	1.650.333,30	-	-	-
SPE - 05	42.555,23	166.134,36	120.810,10	-	-	-
SPE - INCG	115.465,43	-	31.577,20	-	-	-
SPE - SJ	-	109.589,35	109.217,81	-	-	-
SPE - 5B	134.985,04	284.837,35	226.266,52	-	-	-
SPE - AT	99.218,65	265.849,31	194.477,76	-	-	-
SPE - Bridge	2.731.918,80	582.000,00	6.000,00	2.731.918,80	582.000,00	6.000,00
SPE - 10	963.092,28	-	-	-	-	-
SPE - CY	1.517.109,61	6.893.145,89	-	-	-	-
SPE - 11	175,00	1.725,98	-	-	-	-
SPE - 12	175,00	1.725,98	-	-	-	-
SPE - 14	175,00	1.725,98	-	-	-	-
Smart Home SR	387.306,48	-	-	-	-	-
Smart Home SR - SPE 21	1.813.200,60	-	-	-	-	-
Total	**29.418.035,89**	**29.873.646,09**	**15.399.975,40**	**6.434.851,39**	**2.563.691,70**	**1.063.994,69**

b) Operações Registradas no Passivo – Circulante e Não Circulante

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23	31/dez/24	31/dez/23	1º/jan/23
Circulante	**13.848.725,54**	**23.058.960,40**	**-**	**9.062.710,54**	**13.381.040,26**	**-**
Jadir Saraiva de Rezende	8.533.725,54	12.900.435,40	-	9.062.710,54	13.381.040,26	-
SPE - Isaac	1.619.001,00	1.619.001,00	-	-	-	-
SPE - Toufic	-	1.092.365,00	-	-	-	-
SPE - Renz	3.695.999,00	7.447.159,00	-	-	-	-
Não Circulante	**29.615.039,40**	**23.457.233,40**	**6.689.974,88**	**1.088.906,67**	**73.483,85**	**-**
Jadir Saraiva de Rezende	-	-	-	736.070,00	-	-
Imobiliária Saraiva	16.709,07	25.947,41	16.756,41	46.753,63	30.556,59	-
SPE - Isaac	576.269,00	576.269,00	-	-	-	-
SPE - Toufic	10.585.997,00	7.597.126,58	-	-	-	-
SPE - Renz	3.780.650,00	-	322.244,44	-	-	-
SPE - TJ *	5.740.286,83	5.068.042,11	5.031.287,81	-	-	-
SPE - INCG	-	2.054.427,23	-	-	-	-
SPE - SJ	2.001.560,34	-	-	-	-	-
Arca Empreendimentos	-	214.397,12	-	-	-	-
SPE - Bridge	306.083,04	42.927,26	1.319.686,22	306.083,04	42.927,26	-
SPE - AT	2.338.000,00	2.338.000,00	-	-	-	-
SPE - 10	-	2.100.732,67	-	-	-	-
SPE - 11 *	1.881,97	1.708,72	-	-	-	-
SPE - 12 *	1.881,97	1.708,72	-	-	-	-
SPE - 14 *	1.881,97	1.708,72	-	-	-	-
Smart Home SR *	3.861.734,35	3.240.572,54	-	-	-	-
Smart Home JT	392.595,66	193.665,32	-	-	-	-
Smart Home SR - SPE 20	9.508,20	-	-	-	-	-
Total	**43.463.764,94**	**46.516.193,80**	**6.689.974,88**	**10.151.617,21**	**13.454.524,11**	**-**



15 Contingências

Há 5 na esfera trabalhista nos quais as perdas foram classificadas pela assessoria jurídica como possível, cuja estimativa totaliza R$ 281.277,44, sendo que, a norma contábil não exige o seu registro. Não há processos classificados como sendo de perda provável.

16 Patrimônio Líquido

a) Capital Social

O capital social está representado, em 31/dez/24 e 31/dez/23, por R$ 10.000.000,00, divididos em quotas, totalmente integralizadas, no valor de R$ 1,00 cada, totalizando 10.000.000, conforme distribuição a seguir:

Descrição	Quotas	Capital	Participação
Jadir Saraiva de Rezende	9.700.000	9.700.000,00	97%
Jaqueline Malmann de Paula Lasarini	100.000	100.000,00	1%
Átila Saraiva de Rezende	100.000	100.000,00	1%
Luciana Cristina Bessa de Luiz	100.000	100.000,00	1%
Total	**10.000.000**	**10.000.000,00**	**100%**

b) Ajustes de Avaliação Patrimonial

Foi procedida avaliação de bens do Ativo Imobilizado pelo critério do valor justo, conforme definição do CPC 27 – Ativo Imobilizado, apurando mais valia no total de R$ 17.200.000,00, referentes a imóveis rurais. Os Referidos imóveis foram transferidos, posteriormente para os estoques e disponibilizados para a venda.

c) AFAC

O saldo, no importe de R$ 10.347.585,29, representa adiantamento para futuro aumento de capital em nome do sócio Jadir Saraiva de Rezende.

d) Reserva de Lucros

A Reserva de Lucros representa os resultados alcançados pela Empresa, deduzidas as distribuições, totalizando R$ 35.929.093,39. Em 2024 foram distribuídos lucros, no importe de R$ 106.338,00.



SR. SARAIVA DE REZENDE CONSTRUTORA

17 Receita Líquida

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
				Reapresentado
Receita Bruta	**14.838.011,00**	**13.319.883,00**	**164.449.237,18**	**107.492.672,04**
Receita de Imóveis Vendidos	-	-	127.422.938,18	93.959.785,38
Imóveis de Terceiros	12.111.011,00	11.058.383,00	34.299.299,00	11.058.383,00
Edifício Julia	-	48.500,00	-	48.500,00
Edifício Sylvio Kissula	-	1.450.000,00	-	1.450.000,00
Edifício Guiomar Rezende	-	750.000,00	-	750.000,00
Edifício Abraham Lincoln	1.450.000,00	-	1.450.000,00	-
Edifício Eduardo Santos Pereira	-	13.000,00	-	13.000,00
Edifício Valentina	717.500,00	-	717.500,00	-
Edifício João Baptista Cunha	559.500,00	-	559.500,00	-
Outras Receitas da Atividade Geral	-	-	-	213.003,66
(-) Deduções	**(5.607.782,88)**	**(3.674.000,00)**	**(31.136.248,41)**	**(14.382.950,05)**
(-) Devoluções	(5.607.782,88)	(3.674.000,00)	(31.136.248,41)	(14.382.950,05)
(-) Impostos e Contribuições	**(131.705,74)**	**(238.478,25)**	**(2.098.872,23)**	**(4.000.169,01)**
(-) Cofins Sobre Receita Bruta	(17.903,74)	(41.310,50)	(251.209,97)	(280.654,05)
(-) PIS Sobre Receita Bruta	(3.879,16)	(8.950,62)	(76.961,30)	(60.345,55)
(-) ISSQN Sobre Serviços Prestados	(15,00)	(15,04)	(15,00)	(15,04)
(-) RET	(109.907,84)	(188.202,09)	(5.552.693,34)	(4.294.961,56)
Devoluções Impostos	-	-	3.026.776,46	619.477,35
Distrato de Vendas Impostos - RET	-	-	755.230,92	16.329,84
Total	**9.098.522,38**	**9.407.404,75**	**131.214.116,54**	**89.109.552,98**

18 Custos

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
				Reapresentado
Custos de Incorporação	-	-	(81.069.932,56)	(56.092.163,42)
Imóveis Vendidos Terceiros	(9.081.259,02)	(8.858.074,78)	(30.665.440,22)	(18.362.074,78)
Imóveis Vendidos	-	-	-	(88.853,93)
Edifício Sylvio Kissula	-	(252.940,82)	-	(252.940,82)
Edifício Guiomar Rezende	-	(367.000,00)	-	(367.000,00)
Edifício Abaham Lincoln	(1.275.000,00)	-	(1.275.000,00)	-
Edifício João Baptista Cunha	(103.527,14)	-	(103.527,14)	-
Edifício Valentina	(894.000,00)	-	(894.000,00)	-
(-) Devolução de Custos - Distratos	4.076.000,00	2.847.000,00	18.116.056,29	9.138.225,28
Manutenção de Obras Acabadas	(192.304,30)	(111.290,69)	(768.039,23)	(149.816,35)
Total	**(7.470.090,46)**	**(6.742.306,29)**	**(96.659.882,86)**	**(66.174.624,02)**



SR. SARAIVA DE REZENDE CONSTRUTORA

19 Despesas Gerais e Administrativas

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Pró-Labore	(111.138,00)	(223.559,70)	(111.138,00)	(223.559,70)
Salários e Ordenados	(665.922,24)	(701.673,34)	(830.095,86)	(701.673,34)
13º Salário e Encargos	(58.487,58)	(72.962,58)	(73.381,25)	(72.962,58)
Férias e Encargos	(79.403,40)	(93.817,02)	(108.775,96)	(93.817,02)
FGTS	(77.723,73)	(81.556,86)	(77.723,73)	(239.163,01)
INSS	(263.209,12)	(269.955,43)	(322.460,27)	(809.924,55)
Despesas com Alimentação	(130.708,78)	(281.147,07)	135.774,59	(281.147,07)
Convênio Médico-Odontológico	(271.117,96)	(245.564,68)	(273.815,03)	(245.564,68)
Vale Transporte	(4.454,87)	(11.241,90)	(5.009,89)	(83.136,40)
Comissões de Vendas	(124.557,70)	(147.541,50)	(4.460.071,12)	(2.731.769,84)
Aluguéis	(1.000.568,82)	(389.000,00)	(1.073.662,20)	(389.000,00)
Energia Elétrica	(56.181,45)	(79.398,97)	(56.346,50)	(184.820,72)
Seguros	(818.400,24)	(108.288,51)	(830.633,94)	(239.142,96)
Despesas com Condomínio	(237.391,69)	(136.642,40)	(600.583,88)	(292.069,03)
Honorários	(256.508,12)	(193.578,17)	(311.062,85)	(209.534,17)
Material de Expediente	(88.766,00)	(160.901,47)	(104.070,74)	(290.803,73)
Serviços de Terceiros	(385.077,48)	(439.675,58)	(2.123.596,13)	(1.093.914,34)
Despesa com Eventos	(84.204,86)	(28.705,57)	(446.287,24)	(201.259,28)
Serviços Profissionais	(871.613,58)	(216.873,17)	(1.455.669,00)	(253.582,25)
Depreciação do Imobilizado	(55.881,11)	(117.574,56)	(66.960,77)	(119.257,08)
Demais Despesas	(3.740.504,57)	(4.149.625,98)	(5.781.621,43)	(3.803.918,70)
Total	**(9.381.821,30)**	**(8.149.284,46)**	**(18.977.191,20)**	**(12.560.020,45)**

20 Resultado Financeiro Líquido

O saldo está representado pelos seguintes valores:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas Financeiras	**3.693.449,28**	**628.466,59**	**6.454.009,72**	**4.412.800,54**
Variação Cambial Ativas	-	26.545,81	-	26.545,81
Juros Ativos	14.745,48	78.521,48	120.511,99	2.578.797,81
Rendimentos de Aplicações Financeiras	526.553,73	262.608,04	725.418,45	497.521,06
Descontos Obtidos	126.213,68	61.738,83	396.086,00	223.387,78
Atualização de Valores a Receber INCC	3.020.140,39	-	3.020.525,27	-
Multas sobre Distratos	-	-	2.180.451,51	-
Outras	5.796,00	199.052,43	11.016,50	1.086.548,08
Despesas Financeiras	**(15.944.236,27)**	**(8.494.147,38)**	**(23.768.697,62)**	**(10.881.991,55)**
Descontos Concedidos	(651.021,04)	(297.347,98)	(1.057.709,89)	(418.839,64)
Juros Passivos	(13.031.570,22)	(8.135.899,90)	(20.365.028,81)	(10.362.491,70)
Taxas e Despesas Bancárias	(340.833,02)	(60.786,25)	(406.287,98)	(92.651,23)
Multas por Distratos	(672.787,31)	-	(672.787,31)	-
Perdas com Créditos	(1.143.376,56)	-	(1.143.376,56)	-
Outras	(104.648,12)	(113,25)	(123.507,07)	(8.008,98)
Total	**(12.250.786,99)**	**(7.865.680,79)**	**(17.314.687,90)**	**(6.469.191,01)**



SARAIVA DE REZENDE CONSTRUTORA

21 Aprovação para Emissão das Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

As presentes demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas para divulgação pela Administração em 17 de abril de 2025.

JADIR SARAIVA DE REZENDE:24911730854
Assinado de forma digital por JADIR SARAIVA DE REZENDE:24911730854
Dados: 2025.04.17 09:11:54 -03'00'

Jadir Saraiva de Rezende
Sócio Administrador

CLAUDIO LUIZ BRUNETTO:67052037904
Assinado de forma digital por CLAUDIO LUIZ BRUNETTO:67052037904
Dados: 2025.04.17 09:04:05 -03'00'

Claudio L. Brunetto
Brunetto e Contadores Associados SS Ltda.
Contador CRC-PR 040.176/O-4



ANEXO II

ATA DA REUNIÃO DE DIRETORIA QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI



DocuSign Envelope ID: EB448449-472C-4477-B9E8-9987A88DF8BB

JUCESP
14 02 23

JUCESP PROTOCOLO
0.331.529/23-3

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME nº 26.609.050/0001-64
NIRE 35.300.498.119
CVM nº 24082

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA REALIZADA EM 1º DE FEVEREIRO DE 2023

1. DATA, HORA E LOCAL: 1º de fevereiro de 2023, às 8:20 horas, na sede da Travessia Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001.

2. CONVOCAÇÃO E QUÓRUM: Foram dispensadas as convocações prévias, tendo em vista a presença da totalidade dos diretores eleitos da Companhia.

3. PARTICIPANTES: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa, como Diretor-Presidente da Companhia, Luis Philipe Camano Passos, como Diretor de Relações com Investidores da Companhia, Camila Maria Oliveira, como Diretora de Securitização e Thais de Castro Monteiro, como Diretora de *Compliance*.

4. MESA: Presidente: Vinicius Basile Silveira Stopa; e Secretária: Rosemeire Ribeiro de Souza.

5. Ordem do Dia: Deliberar sobre **(i)** aprovação do limite global previamente aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio e/ou Certificados de Recebíveis, ou qualquer outro título de crédito e valor mobiliário, lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente, créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as suas atividades, mediante a constituição de patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 11.076/04, da Lei nº 14.430/22 e outras disposições 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 Líder e demais prestadores de serviços necessários à consecução de Emissão e de Oferta, de qualquer espécie,



DocuSign Envelope ID: EB448449-472C-4477-B9E8-9987A88DF8BB

WNCESP
14 02 23

dos valores mobiliários abrangidos no item (i) da Ordem do Dia; **(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) da Ordem do Dia; e **(iv)** a autorização para realização, pelos representantes legais da Companhia, de todos os atos necessários à implementação das deliberações da presente Reunião da Diretoria, bem como a ratificação de quaisquer atos por eles praticados nesse sentido, inclusive a publicação desta ata de forma sumária ou abreviada, como aplicável.

6. DELIBERAÇÕES: Foram aprovadas na íntegra, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, todas as deliberações previstas na ordem do dia acima, a saber:

(i) a aprovação do limite global previamente aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio e/ou Certificados de Recebíveis, ou qualquer outro título de crédito e valor mobiliário, lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente, créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as suas atividades, mediante a constituição de patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 11.076/04, da Lei nº 14.430/22 e outras disposições 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 Líder e demais prestadores de serviços necessários à consecução de Emissão e de Oferta, de qualquer espécie, dos valores mobiliários abrangidos no item (i) da Ordem do Dia;

(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) da Ordem do Dia; e

(iv) a autorização para realização, pelos representantes legais da Companhia, de todos os atos necessários à implementação das deliberações da presente Reunião da Diretoria, bem como a ratificação de quaisquer atos por eles praticados nesse sentido, inclusive a publicação desta ata de forma sumária ou abreviada, como aplicável.



DocuSign Envelope ID: EB448449-472C-4477-B9E8-9987A88DA6BB

JUCESP
14 02 23

7. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrado e concluído o trabalho. A sessão foi suspensa durante o tempo necessário à lavratura da ata. Reaberta a sessão, a presente foi lida, considerada em ordem, aprovada e devidamente assinada, em três vias iguais e de igual teor, na presença de duas testemunhas.

São Paulo, 1º de fevereiro de 2023.

Mesa:

DocuSigned by:
Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Vinicius Basile Silveira Stopa
Presidente

DocuSigned by:
R Souza
Rosemeire Ribeiro de Souza
Secretária

JUCESP
01
14 FEV 2023
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
GISELE SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
72.820/23-8
JUCESP



JUCESP
14 02 23

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: EB448449472C4477B9E89987A88DF8BB
Assunto: Travessia Securitizadora S.A. - ARD Aprovacao Previa de Emissoe...
Envelope fonte:
Documentar páginas: 3
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 2
Rubrica: 0

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Carolina Barboza de Souza
R BANDEIRA PAULISTA, 600, CONJ 44 - ITAIM BIBI
SAO PAULO, 04.532-001
carolina.souza@grupotravessia.com
Endereço IP: 181.233.87.54

Rastreamento de registros

Status: Original
01-02-23 | 16:46

Portador: Carolina Barboza de Souza
carolina.souza@grupotravessia.com

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Rosemeire Ribeiro de Souza rose.souza@grupotravessia.com Advogada Nivel de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: AEA6553E1AAD421...	Enviado: 01-02-23 | 16:59 Visualizado: 02-02-23 | 09:06 Assinado: 02-02-23 | 09:06
	Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 179.243.223.5	
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign		
Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa viniciusstopa@grupotravessia.com Diretor Presidente Nivel de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: 6E8927A4038B413...	Enviado: 01-02-23 | 16:59 Reenviado: 02-02-23 | 09:12 Visualizado: 02-02-23 | 10:07 Assinado: 02-02-23 | 10:07
	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.95.16.128	
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 02-02-23 | 10:07 ID: 13af11dc-6848-4edd-bc2b-74d816a772c7		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
cedoc cedoc@grupotravessia.com Nivel de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 15-07-21 | 08:35 ID: 824b1ed3-3f71-41d4-bbce-adca11c5f912	**Copiado**	Enviado: 01-02-23 | 16:59 Visualizado: 01-02-23 | 17:05



Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de resumo do envelope	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/criptografado	01-02-23 | 16:59
Entrega certificada	Segurança verificada	02-02-23 | 10:07
Assinatura concluída	Segurança verificada	02-02-23 | 10:07
Concluído	Segurança verificada	02-02-23 | 10:07
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		



ANEXO III

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA DEVEDORA E DOS AVALISTAS PESSOAS JURÍDICAS DE QUE DELIBERARAM A EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS E A OUTORGA DAS GARANTIAS



BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.
CNPJ nº 43.689.060/0001-76
NIRE 41210284963

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 17 DE DEZEMBRO DE 2024

1. **Data, Hora e Local:** Realizada às 12h00 do dia 17 de dezembro de 2024, na sede social da **Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.** ("Sociedade"), localizada na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230.

2. **Convocação e Presença:** Convocação dispensada nos termos do artigo 1.072, parágrafo 2º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), tendo em vista a presença da totalidade dos sócios, conforme assinaturas constantes na presente ata.

3. **Mesa:** Os trabalhos foram presididos pela Sr. Jadir Saraiva de Rezende, como Presidente da Mesa, e Sr. Edson José de Vasconcelos, como Secretário.

4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei nº 14.195"), a realização, pela Sociedade, da sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em 4 (quatro) séries, com garantias reais e fidejussórias ("Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente), para colocação privada, em favor da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 620, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Securitizadora"), nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.*", a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, e a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais ("Termo de Emissão"), de forma a viabilizar operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514"), da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430") e da Resolução CVM 60, a ser realizada pela Securitizadora mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries ("CRI" e "Emissão dos CRI", respectivamente), lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da Emissão, representados por 4 (quatro) cédulas de créditos imobiliários ("CCI") a serem emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), enquanto titular dos referidos créditos imobiliários

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC.



("Operação de Securitização"). Os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de ofertas públicas, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") não estando, portanto, sujeitas à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, VIII, "a" e 27 da referida Resolução CVM 160 ("Oferta"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição constante no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30"), os quais serão considerados Titulares dos CRI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão);

(b) a ciência e a anuência em relação à celebração, pela Sociedade, enquanto devedora das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), na qualidade de fiduciante ou interveniente anuente, conforme o caso, das seguintes garantias:

(1) a alienação fiduciária da totalidade das quotas da Sociedade, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Sociedade, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Alienação Fiduciária de Quotas" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente);

(2) a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 98.449 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/PR, localizado na Rua Presidente Kennedy, 2.119, Centro ("Imóvel" e "RGI Competente", respectivamente), e, posteriormente, as unidades futuras e livres do empreendimento imobiliário denominado "*Square Life Center*", em desenvolvimento pela Sociedade no Imóvel ("Empreendimento Square Life Center" e "Unidades Autônomas", respectivamente), sendo certo que assim que as Unidades Autônomas forem objeto das Garantias, passarão a integrar a definição de "Imóvel", conforme acima), a ser constituída pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária do Imóvel"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia*" ("Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel"); e

(3) a cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Sociedade ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"), oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes ("Contratos de Venda e Compra"), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Sociedade e os adquirentes ("Direitos Creditórios"

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC.



ou "Recebíveis"), a ser constituída pela Sociedade, na qualidade de devedora fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Cessão Fiduciária"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, "Instrumentos de Garantias");

(c) a autorização aos diretores da Sociedade para, observadas as disposições legais, adotarem todas e quaisquer medidas, praticarem todos os atos e quaisquer atos necessários à realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta e, ainda, à constituição das Garantias (conforme definido abaixo) mediante formalização dos Instrumentos de Garantias, podendo, inclusive, celebrar aditamentos aos instrumentos contratuais anteriormente mencionados, aos demais Documentos da Operação (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) e contratar os prestadores de serviços necessários no âmbito da Operação de Securitização e da Oferta; e

(d) a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos diretores da Sociedade e/ou por procuradores da Sociedade para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta.

5. **Deliberações:** Os sócios presentes, após análise das matérias constantes na Ordem do Dia, sem quaisquer restrições, deliberam o quanto segue:

(a) **aprovar**, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 14.195, de forma a viabilizar a Operação de Securitização e a Oferta, a realização da Emissão, nas condições previstas na alínea "a" da Ordem do Dia acima, a qual terá as seguintes principais características e condições:

(i) *Número da Emissão*: a Emissão consistirá na 1ª (primeira) emissão privada de notas comerciais da Sociedade;

(ii) *Valor Total da Emissão*: o valor total da Emissão será R$ 213.500.000,00 (duzentos e treze milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo);

(iii) *Número de Séries*: a Emissão será realizada em 4 (quatro) séries, conforme mais bem detalhado a seguir;

(iv) *Local de Emissão*: para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais é o município de São Paulo, estado de São Paulo;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC.



(v) *Conversibilidade, Forma e Comprovação de Titularidade*: as Notas Comerciais não serão conversíveis em quotas ou qualquer outro título ou ativo representativo de participação societária na Sociedade, e serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por extrato emitido pela instituição prestadora de serviços de escrituração que venha a ser contratada no âmbito da Emissão ("Escriturador");

(vi) *Valor Nominal Unitário*: o valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

(vii) *Quantidade de Notas Comerciais*: serão emitidas 213.500 (duzentas e treze mil e quinhentas) Notas Comerciais no âmbito da Emissão, assim divididas entre as séries:

Número da Série / Definição	Quantidade de Notas Comerciais	Volume Total
1ª Série ("Notas Comerciais da 1ª Série")	55.500 (cinquenta e cinco mil e quinhentas)	R$ 55.500.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quinhentos mil reais)
2ª Série ("Notas Comerciais da 2ª Série")	57.000 (cinquenta e sete mil)	R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais)
3ª Série ("Notas Comerciais da 3ª Série")	57.000 (cinquenta e sete mil)	R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais)
4ª Série ("Notas Comerciais da 4ª Série")	44.000 (quarenta e quatro mil)	R$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais)
TOTAL:	213.500 (duzentas e treze mil e quinhentas)	R$ 213.500.000,00 (duzentos e treze milhões e quinhentos mil reais)

(viii) *Data de Emissão*: para todos os fins e efeitos legais, as datas de emissão das Notas Comerciais serão os dias indicados a seguir (em conjunto e indistintamente, "Data de Emissão"):

Número da Série	Data de Emissão
Notas Comerciais da 1ª Série	20 de dezembro de 2024
Notas Comerciais da 2ª Série	20 de fevereiro de 2025
Notas Comerciais da 3ª Série	20 de abril de 2025
Notas Comerciais da 4ª Série	20 de junho de 2025

(ix) *Prazo e Data de Vencimento*: as Notas Comerciais terão os prazos de vigência e as datas de vencimento indicados na tabela abaixo (em conjunto e indistintamente,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC.



"Data de Vencimento"), ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido abaixo) ou do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), nos termos do Termo de Emissão:

Número da Série	Data de Vencimento	Prazo (dias corridos)
Notas Comerciais da 1ª Série	24 de dezembro de 2029	1.830 (mil, oitocentos e trinta)
Notas Comerciais da 2ª Série	24 de dezembro de 2029	1.768 (mil, setecentos e sessenta e oito)
Notas Comerciais da 3ª Série	24 de dezembro de 2029	1.709 (mil, setecentos e nove)
Notas Comerciais da 4ª Série	24 de dezembro de 2029	1.648 (mil, seiscentos e quarenta e oito)

(x) *Preço e Forma de Subscrição*: as Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora em uma única data, mediante assinatura do Termo de Emissão pela Securitizadora, sendo, portanto, dispensada a formalização de boletim de subscrição das Notas Comerciais, pelo seu Valor Nominal Unitário;

(xi) *Prazo e Forma de Integralização*: a integralização das Notas Comerciais será realizada em uma ou mais datas, pelo seu Preço de Integralização (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), em moeda corrente nacional, com os recursos decorrentes da integralização dos CRI, mediante depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("TED"), ou outra forma de transferência bancária de liquidez imediata, observadas as retenções a serem realizadas pela Securitizadora, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão;

(xii) *Créditos Imobiliários por Destinação:* as Notas Comerciais conferirão à Securitizadora direito de crédito em face da Sociedade, nos termos do Termo de Emissão, que serão considerados créditos imobiliários por destinação, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 ("Créditos Imobiliários"), uma vez que, observado o detalhamento a ser previsto no Termo de Emissão, os recursos captados por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Sociedade, para arcar com os gastos, custos e as despesas futuras, de natureza imobiliária, diretamente atinentes à construção e/ou reformas do Empreendimento, conforme cronograma indicativo a ser previsto no Termo de Emissão;

(xiii) *Vinculação aos CRI:* uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, servirão de lastro aos CRI, os quais serão objeto da Oferta, pelo rito de registro

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC.



automático, nos termos da Resolução CVM 160, as manifestações da Securitizadora no âmbito da Emissão deverão seguir as orientações deliberadas pelos Titulares dos CRI, nos termos do respectivo termo de securitização dos CRI;

(xiv) *Garantias*: em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Sociedade, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias (conforme definido abaixo), incluindo montantes que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, o Consultor (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias (quando referidas em conjunto, "Garantias"):

I. *Aval*: será constituída, nos termos do Termo de Emissão, garantia fidejussória consubstanciada em aval ("Aval"), por (i) **Construtora Saraiva de Rezende Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.100.999/0001-76 ("Construtora Saraiva"); (ii) **EV Construtora Ltda**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.546.484/0001-80 ("EV Construtora"); (iii) **Iguassu Engenharia e Construções Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.109.117/0001-57 ("Iguassu Engenharia"); (iv) **Jadir Saraiva de Rezende**, portador da cédula de identidade RG nº 5734372-9, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 249.117.308-54 ("Jadir"); (v) **Edson José de Vasconcelos**, portador da cédula de identidade RG nº 5.604.158, inscrito no CPF sob o nº 022.108.919-57 ("Edson"); e (vi) **Ivocir Márcio Marcon**, portador da cédula de identidade RG nº 3.105.270-0, inscrito no CPF sob o nº 485.175.189-34 ("Ivocir" e, em conjunto com a Construtora Saraiva, EV Construtora, Iguassu Engenharia, Jadir e Edson, "Avalistas");

II. *Alienação Fiduciária de Quotas*: a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC.



III. *Alienação Fiduciária do Imóvel*: a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

IV. *Cessão Fiduciária*: a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

V. *Fundo de Despesas*: a Sociedade deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme venham a ser descritas no Anexo III do Termo de Emissão ("Fundo de Despesas");

VI. *Fundo de Reserva*: a Sociedade deverá, durante todo o restante da vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento de eventuais inadimplementos pecuniários da Sociedade e/ou dos Avalistas no âmbito da Operação de Securitização, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, no montante correspondente a 2 (duas) parcelas de amortização e Remuneração dos CRI ("Fundo de Reserva"); e

VII. *Fundo de Obras*: após as devidas retenções descritas no Termo de Emissão, os recursos decorrentes das integralizações dos CRI serão mantidos na Conta do Patrimônio Separado, de forma a compor um fundo para fazer frente, total ou parcialmente, aos custos e despesas futuros decorrentes do desenvolvimento das obras do Empreendimento ("Fundo de Obras").

(xv) *Atualização Monetária*: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;

(xvi) *Juros Remuneratórios*: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa indicadas na tabela abaixo, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração" ou "Juros Remuneratórios"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC.



Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório Total (exclusive);

Número da Série	Taxa de Juros
Notas Comerciais da 1ª Série	3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos) ao ano
Notas Comerciais da 2ª Série	3,70% (três inteiros e setenta centésimos) ao ano
Notas Comerciais da 3ª Série	3,65% (três inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano
Notas Comerciais da 4ª Série	3,60% (três inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano

(xvii) *Amortização das Notas Comerciais*: o saldo devedor das Notas Comerciais será pago conforme tabela a ser incluída no Anexo I do Termo de Emissão, de acordo com a fórmula a constar do Termo de Emissão, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido abaixo), de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo), da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme previsto no Termo de Emissão;

(xviii) *Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios*: os Juros Remuneratórios de cada uma das séries serão pagos, conforme cronograma previsto no Termo de Emissão.

(xix) *Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total*: Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), sempre que forem recebidos recursos em razão do pagamento ordinário das Unidades e/ou da antecipação de parcelas das Unidades, nos termos dos respectivos contratos de compra e venda, e/ou, ainda, seja verificado o desenquadramento da Razão Mínima de Garantia (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), nos termos do Termo de Emissão, a Sociedade deverá utilizar a integralidade do valor líquido do recurso recebido por ela para realizar a amortização extraordinária obrigatória ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referido recurso para realizar, observados os termos que venham a ser previstos no Termo de Emissão, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário Atualizado, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade do saldo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC.



do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescidos os Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die* ("Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total", respectivamente). A Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data da Amortização Extraordinária Obrigatória ou Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais a ser amortizado extraordinariamente ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais que será resgatado antecipadamente, observada a ordem de prioridade de pagamento, conforme o caso, sem prejuízo do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais, incluindo eventuais Encargos Moratórios (conforme definido abaixo);

(xx) *Resgate Antecipado Facultativo Total*: A Sociedade poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir da Data da Integralização, inclusive, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo vedado o resgate parcial. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Sociedade será equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido (b) da Remuneração das Notas Comerciais, desde a Data do Pagamento da Remuneração anterior, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como (c) acrescido de prêmio de pré-pagamento de 2% (dois por cento) multiplicado pela duration (i.e.: prazo médio ponderado dos fluxos de caixa dos pagamentos das Obrigações Garantidas, calculado com base nos pagamentos de juros e no valor principal, indicando o tempo necessário para que o investidor recupere o valor investido) remanescente da Operação de Securitização ("Prêmio de Pré-Pagamento") sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total");

(xxi) *Resgate Antecipado Facultativo Parcial*: as Notas Comerciais não estarão sujeitas ao resgate antecipado facultativo parcial pela Sociedade;

(xxii) *Vencimento Antecipado*: observados os termos a serem previstos no Termo de Emissão, as obrigações relativas às Notas Comerciais poderão ser declaradas antecipadamente vencidas, *de forma automática ou não automática*, ou seja, sem ou com a necessidade de declaração pela Securitizadora, na ocorrência de qualquer dos eventos a serem negociados pela diretoria da Sociedade em linha com as práticas usuais de mercado para operações desta natureza e expressamente descritos no Termo de Emissão, sendo certo que prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais hipóteses também serão negociados e definidos no Termo de Emissão;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC.



(xxiii) *Repactuação Programada*: as Notas Comerciais não estarão sujeitas a repactuações programadas;

(xxiv) *Colocação e Negociação*: as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, fora do âmbito da **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3** ("B3") ou qualquer outro ambiente de distribuição ou negociação, sendo certo todas as Notas Comerciais que forem colocadas no âmbito da Emissão serão integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e que a Emissão não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral. As Notas Comerciais não serão registradas ou depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado ou não organizado. Eventuais transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas e registradas perante o Escriturador;

(xxv) *Local e Forma de Pagamento*: os pagamentos a que fizerem jus às Notas Comerciais serão efetuados pela Sociedade no respectivo vencimento, por meio de TED, ou outra forma de transferência bancária de liquidez imediata, para a Conta do Patrimônio Separado, a ser definida no Termo de Emissão;

(xxvi) *Prorrogação dos Prazos*: caso uma determinada data de vencimento coincida com dia em que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente do Termo de Emissão por quaisquer das partes, no Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxvii) *Encargos Moratórios*: ocorrendo atraso imputável à Sociedade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios");

(xxviii) *Classificação de Risco*: As Notas Comerciais não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

(xxix) *Obrigações Adicionais da Sociedade*: a Sociedade deverá atender a todas as obrigações a serem definidas no Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC.



(b) **manifestar ciência e anuência** em relação à celebração, pela Sociedade, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, enquanto devedora das Obrigações Garantidas, na qualidade de fiduciante ou interveniente anuente, dos Instrumentos de Garantias, nas exatas condições previstas na alínea "b" da Ordem do Dia acima;

(c) **autorizar**, os diretores da Sociedade, inclusive individualmente conforme disposto na Cláusula Oitava do Contrato Social da Sociedade, para, observadas as disposições legais, adotarem todas e quaisquer medidas, praticarem todos os atos e quaisquer atos necessários à realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, e, ainda, à constituição das Garantias, incluindo, mas não se limitando a **(c.1)** a contratação dos prestadores de serviços necessários no âmbito da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, tais como os assessores legais, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, o Escriturador e a B3, dentre outros, podendo, para tanto, negociar e fixar o preço e as condições para a respectiva prestação do serviço, bem como assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais aditamentos; **(c.2)** a discussão, negociação e celebração do Termo de Emissão, dos Contratos de Garantias e dos demais documentos relacionados à Emissão, à Operação de Securitização e à Oferta de que a Sociedade seja parte, incluindo eventuais aditamentos ao Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação de que a Sociedade seja parte; **(c.3)** a realização do arquivamento dos documentos de natureza societária perante a junta comercial competente; e **(c.4)** a realização de todas as providências necessárias junto a quaisquer órgãos ou autarquias, nos termos da legislação em vigor e de todas as demais providências necessárias para a efetivação da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta;

(d) **aprovar** a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos diretores da Sociedade e/ou por procuradores da Sociedade para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta.

6. **Encerramento**: Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada e, após, foram os trabalhos encerrados.

7. **Assinatura Eletrônica:** Os signatários abaixo assinam esta ata em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020. Os signatários, assim como os sócios presentes, concordam que, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta ata por todos os seus signatários, reconhecem as deliberações aqui tratadas como legais, válidas, eficazes e vinculantes, assim como todos os termos e condições nela previstos, desde a data da realização da referida reunião de sócios indicada neste documento, de modo que ficam ratificadas, pelos signatários, todos os atos realizados pelos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC.



diretores da Sociedade, bem como os demais efeitos produzidos, desde a data da realização da reunião de sócios aqui indicada.

São Paulo - SP, 17 de dezembro de 2024.

(as assinaturas constam na página seguinte)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC.



(Página de assinaturas da Ata da Reunião de Sócios da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.*, realizada em 17 de dezembro de 2024).*

Mesa:

JADIR SARAIVA DE REZENDE	**EDSON JOSÉ DE VASCONCELOS**
Presidente	Secretário

Na qualidade de Sócios:

CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.

Nome: Jadir Saraiva de Rezende
CPF: 249.117.308-54
E-mail: jadir@saraivaderezende.com.br

EV CONSTRUTORA LTDA.

Nome: Edson José de Vasconcelos
CPF: 022.108.919-57
E-mail: edson@gvasconcelos.com.br

IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

Nome: Ivocir Márcio Marcon
CPF: 485.175.189-34
E-mail: marciomarcon@iguassu.eng.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

JADIR SARAIVA DE REZENDE (CPF 249.117.308-54)

Edson José de Vasconcelos (CPF 022.108.919-57)

Ivocir Márcio Marcon (CPF 485.175.189-34)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3WQTB-BKLBQ-W9LZA-YEJVC.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LDCLA-GCUMT-RZ4RB-7Z9W7.

IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA.
CNPJ 07.109.117/0001-57
NIRE 41205364067

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 17 DE DEZEMBRO DE 2024

1. **Data, Hora e Local:** Realizada às 12h00 do dia 17 de dezembro de 2024, na sede social da Iguassu Engenharia e Construções Ltda. ("Sociedade"), localizada na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, 873, Vila Yolanda, CEP 85.853-230.

2. **Convocação e Presença:** Convocação dispensada nos termos do artigo 1.072, parágrafo 2º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), tendo em vista a presença da totalidade dos sócios, conforme assinaturas constantes na presente ata.

3. **Mesa:** Os trabalhos foram presididos pela Sr. Ivocir Márcio Marcon, como Presidente da Mesa, e Sra. Amanda Marcon, como Secretária.

4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) a outorga de garantia fidejussória, na forma de aval, pela Sociedade, que responde, de maneira irrevogável e irretratável, como devedor solidário e pagadora pelo cumprimento, de 100% (cem por cento) das obrigações assumidas pela **BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 43.689.060/0001-76 ("Devedora"), no âmbito do *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."* ("Termo de Emissão") a serem subscritas pela **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 620, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Securitizadora"), as quais servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries ("CRI" e "Emissão dos CRI", respectivamente). Os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de ofertas públicas, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") não estando, portanto, sujeitas à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, VIII, "a" e 27 da referida Resolução CVM 160 ("Oferta"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela*



Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.”, a ser celebrado, nesta data, entre a Titular das Notas Comerciais e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, 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;

(b) a outorga, pela Sociedade, de alienação fiduciária da totalidade das quotas sociais da Devedora de titularidade da Sociedade, em favor da Securitizadora, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*” (“Alienação Fiduciária de Quotas” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”, respectivamente);

(c) a autorização aos diretores da Sociedade para, observadas as disposições legais, adotarem todas e quaisquer medidas, praticarem todos os atos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas de acordo com os itens (A) e (B) acima, inclusive negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Emissão; e

(d) a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos diretores da Sociedade e/ou por procuradores da Sociedade para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta.

5. **Deliberações:** Os sócios presentes, após análise das matérias constantes na Ordem do Dia, sem quaisquer restrições, deliberam o quanto segue:

(a) **aprovar** a outorga, pela Sociedade, do Aval, que vigorará da Data de Emissão até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas;

(b) **aprovar** a outorga, pela Sociedade, da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;

(c) **autorizar**, os diretores da Sociedade, para, observadas as disposições legais, adotarem todas e quaisquer medidas, praticarem todos os atos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas de acordo com os itens **(A)** e **(B)** acima, inclusive negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Emissão; e

(d) **aprovar** a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos diretores da Sociedade e/ou por procuradores da Sociedade para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta.

6. **Encerramento**: Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada e, após, foram os trabalhos encerrados.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LDCLA-GCUMT-RZ4RB-7Z9W7.



7. **<u>Assinatura Eletrônica</u>:** Os signatários abaixo assinam esta ata em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020. Os signatários, assim como os sócios presentes, concordam que, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta ata por todos os seus signatários, reconhecem as deliberações aqui tratadas como legais, válidas, eficazes e vinculantes, assim como todos os termos e condições nela previstos, desde a data da realização da referida reunião de sócios indicada neste documento, de modo que ficam ratificadas, pelos signatários, todos os atos realizados pelos diretores da Sociedade, bem como os demais efeitos produzidos, desde a data da realização da reunião de sócios aqui indicada.

São Paulo - SP, 17 de dezembro de 2024.

(as assinaturas constam na página seguinte)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LDCLA-GCUMT-RZ4RB-7Z9W7.



(Página de assinaturas da Ata da Reunião de Sócios da Iguassu Engenharia e Construções Ltda., realizada em 17 de dezembro *de 2024).*

Mesa:

IVOCIR MARCIO MARCON	**AMANDA MARCON**
Presidente	Secretária

Na qualidade de Sócios:

AMANDA MARCON

CPF: 048.567.869-11
E-mail: mkt@iguassu.eng.br

IVOCIR MARCIO MARCON

CPF: 485.175.189-34
E-mail: marciomarcon@iguassu.eng.br

PEDRO HENRIQUE TOMBINI MARCON

CPF: 048.567.899-37
E-mail: pedromarcon@iguassu.eng.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LDCLA-GCUMT-RZ4RB-7Z9W7.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: LDCLA-GCUMT-RZ4RB-7Z9W7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ivocir Márcio Marcon (CPF 485.175.189-34)

AMANDA MARCON (CPF 048.567.869-11)

PEDRO HENRIQUE TOMBINI MARCON (CPF 048.567.899-37)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LDCLA-GCUMT-RZ4RB-7Z9W7

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LDCLA-GCUMT-RZ4RB-7Z9W7.



CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.
CNPJ 02.100.999/0001-76
NIRE 41203799902

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 17 DE DEZEMBRO DE 2024

1. **Data, Hora e Local:** Realizada às 12h00 do dia 17 de dezembro de 2024, na sede social da **Construtora Saraiva De Rezende Ltda.** ("Sociedade"), localizada na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Rua Dom Pedro II, n° 1806, sala 01, Residencial Sylvio Kissula, Bairro Centro, CEP 85.812-121.

2. **Convocação e Presença:** Convocação dispensada nos termos do artigo 1.072, parágrafo 2º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), tendo em vista a presença da totalidade dos sócios, conforme assinaturas constantes na presente ata.

3. **Mesa:** Os trabalhos foram presididos pela Sr. Jadir Saraiva de Rezende, como Presidente da Mesa, e Sr. Jaqueline Malmann de Paula Lasarini, como Secretária.

4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) a outorga de garantia fidejussória, na forma de aval, pela Sociedade, que responde, de maneira irrevogável e irretratável, como devedor solidário e pagadora pelo cumprimento, de 100% (cem por cento) das obrigações assumidas pela **BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 43.689.060/0001-76 ("Devedora"), no âmbito do *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."* ("Termo de Emissão") a serem subscritas pela **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 620, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Securitizadora"), as quais servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries ("CRI" e "Emissão dos CRI", respectivamente). Os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de ofertas públicas, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") não estando, portanto, sujeitas à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, VIII, "a" e 27 da referida Resolução CVM 160 ("Oferta"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª Emissão de Certificados de Recebíveis*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKSQ4-6WQDV-Z5PPQ-TYZ5U.



Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.", a ser celebrado, nesta data, entre a Titular das Notas Comerciais e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, 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;

(b) a outorga, pela Sociedade, de alienação fiduciária da totalidade das quotas sociais da Devedora de titularidade da Sociedade, em favor da Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*" ("Alienação Fiduciária de Quotas" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente);

(c) a autorização aos diretores da Sociedade para, observadas as disposições legais, adotarem todas e quaisquer medidas, praticarem todos os atos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas de acordo com os itens (A) e (B) acima, inclusive negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Emissão; e

(d) a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos diretores da Sociedade e/ou por procuradores da Sociedade para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta.

5. **Deliberações:** Os sócios presentes, após análise das matérias constantes na Ordem do Dia, sem quaisquer restrições, deliberam o quanto segue:

(a) **aprovar** a outorga, pela Sociedade, do Aval, que vigorará da Data de Emissão até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas;

(b) **aprovar** a outorga, pela Sociedade, da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;

(c) **autorizar**, os diretores da Sociedade, para, observadas as disposições legais, adotarem todas e quaisquer medidas, praticarem todos os atos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas de acordo com os itens **(A)** e **(B)** acima, inclusive negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Emissão; e

(d) **aprovar** a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos diretores da Sociedade e/ou por procuradores da Sociedade para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKSQ4-6WQDV-Z5PPQ-TYZ5U.



6. **Encerramento**: Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada e, após, foram os trabalhos encerrados.

7. **Assinatura Eletrônica:** Os signatários abaixo assinam esta ata em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020. Os signatários, assim como os sócios presentes, concordam que, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta ata por todos os seus signatários, reconhecem as deliberações aqui tratadas como legais, válidas, eficazes e vinculantes, assim como todos os termos e condições nela previstos, desde a data da realização da referida reunião de sócios indicada neste documento, de modo que ficam ratificadas, pelos signatários, todos os atos realizados pelos diretores da Sociedade, bem como os demais efeitos produzidos, desde a data da realização da reunião de sócios aqui indicada.

São Paulo - SP, 17 de dezembro de 2024.

(as assinaturas constam na página seguinte)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKSQ4-6WQDV-Z5PPQ-TYZ5U.



(Página de assinaturas da Ata da Reunião de Sócios da Construtora Saraiva De Rezende Ltda., realizada em 17 de dezembro de 2024).

Mesa:

JADIR SARAIVA DE REZENDE Presidente	**JAQUELINE MALMANN DE PAULA LASARINI** Secretária

Na qualidade de Sócios:

JADIR SARAIVA DE REZENDE

CPF: 249.117.308-54
E-mail: jadir@saraivaderezende.com.br

JAQUELINE MALMANN DE PAULA LASARINI

CPF: 037.131.859-99
E-mail: jaqueline@saraivaderezende.com.br

LUCIANA CRISTINA BESSA DE LUIZ

CPF: 006.820.339-01
E-mail: lubessa10@hotmail.com

ÁTILA SARAIVA DE REZENDE

CPF: 014.615.579-33
E-mail: atilasrezende@hotmail.com

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKSQ4-6WQDV-Z5PPQ-TYZ5U.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: UKSQ4-6WQDV-Z5PPQ-TYZ5U

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

JADIR SARAIVA DE REZENDE (CPF 249.117.308-54)

JAQUELINE MALMANN DE PAULA LASARINI (CPF 037.131.859-99)

LUCIANA CRISTINA BESSA DE LUIZ (CPF 006.820.339-01)

ATILA SARAIVA DE REZENDE (CPF 014.615.579-33)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKSQ4-6WQDV-Z5PPQ-TYZ5U

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKSQ4-6WQDV-Z5PPQ-TYZ5U.



ANEXO IV

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA



JUCESP PROTOCOLO
2.902.137/23-0

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 26.609.050/0001-64
NIRE 35.300.498.119

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 27 DE NOVEMBRO DE 2023

1. **Data, Hora e Local:** Aos 27 (vinte e sete) dias do mês de novembro de 2023, às 10:00 (dez horas), na sede social da **Travessia Securitizadora S.A.** ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001.

2. **Convocação, Presença e Publicação:** Dispensada a convocação, em razão da presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

3. **Mesa:** Presidente: Sr. Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa. Secretária: Sra. Thais de Castro Monteiro.

4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre: **(i)** a alteração da sede social da companhia; **(ii)** a autorização para que o Conselho de Administração e a Diretoria, conforme o caso, pratiquem todos os atos necessários para a implementação da deliberação acima; e **(iii)** a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar com os termos e condições previstos no Anexo I da presente Ata.

5. **Deliberações:** Por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, os acionistas aprovam:

5.1. A alteração da sede social da Companhia que passa **da** Rua Bandeira Paulista, nº 600, conjunto 44, Itaim Bibi, sala 01, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001 **para** a Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, sala 01, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04533-010, alterando-se, consequentemente, o artigo 2º da Companhia, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"***Artigo 2º -*** *A Companhia tem sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, podendo abrir, transferir, encerrar ou manter filiais, agência, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.*"

5.2. Autorizar, expressamente, o Conselho de Administração e a Diretoria, conforme o caso, a praticarem todos os atos necessários para a implementação e formalização das deliberações constantes nesta ata.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Alexandre Da Silva, em sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025 09:11:22 GMT-03:00, CNS: 12.462-8 - 6º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 149/2023 CNJ - artigo 305.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW.

5.3. Autorizar, expressamente, a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar com os termos e condições previstos no Anexo I da presente Ata

6. Encerramento, Lavratura e Aprovação da Ata: Nada mais havendo a tratar, a Assembleia foi encerrada e lavrada a presente ata em forma de sumário, conforme admitido pelo artigo 130, parágrafos 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, que lida e achada conforme, foi assinada pelos acionistas presentes.

7. Assinaturas: Presidente: Sr. Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa. Secretária: Sra. Thais de Castro Monteiro; Acionistas Presentes: Travessia Assessoria Financeira Ltda. e Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata original lavrada no livro próprio.

São Paulo, 27 de novembro de 2023.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

GED - 5179649v1

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Alexandre Da Silva, em sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025 09:11:22 GMT-03:00, CNS: 12.462-8 - 6º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 149/2023 CNJ - artigo 305.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW.



Página de assinaturas da ata de Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de novembro de 2023 da Travessia Securitizadora S.A.

Mesa:

Sr. Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa **Presidente**	**Sra. Thais de Castro Monteiro.** **Secretária**

Acionistas Presentes:

Travessia Assessoria Financeira Ltda.	**Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa**

JUCESP
09
11 DEZ 2023
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
463.937/23-5
JUCESP

3

GED - 5179649v1

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Alexandre Da Silva, em sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025 09:11:22 GMT-03:00, CNS: 12.462-8 - 6º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 149/2023 CNJ - artigo 305.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW.

ANEXO I

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 27 DE NOVEMBRO DE 2023

ESTATUTO SOCIAL

(Restante da página deixada intencionalmente em branco.)

GED - 5179649v1

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Alexandre Da Silva, em sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025 09:11:22 GMT-03:00, CNS: 12.462-8 - 6º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 149/2023 CNJ - artigo 305.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW.



O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Alexandre Da Silva, em sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025 09:11:22 GMT-03:00, CNS: 12.462-8 - 6º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 149/2023 CNJ - artigo 305.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW.

"ESTATUTO SOCIAL DA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º - A denominação da Companhia é **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A**., a qual será regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Companhia" e "Lei nº 6.404/76", respectivamente).

Artigo 2º - A Companhia tem sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, podendo abrir, transferir, encerrar ou manter filiais, agência, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social:

(i) a aquisição, a venda e a securitização de direitos creditórios de qualquer natureza, e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza, de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio;

(ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis e/ou de Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou qualquer outro título de crédito e valor mobiliário, lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza e/ou créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as suas atividades, mediante a constituição de patrimônio separado, nos termos das disposições legais aplicáveis;

(iii) a gestão e administração de carteiras de direitos creditórios de qualquer natureza, créditos imobiliários e de créditos e direitos creditórios do agronegócio;

(iv) a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização;

(v) a realização da atividade de distribuição de Certificados de Recebíveis e/ou Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, Certificados de Recebíveis *e/ou qualquer outro valor mobiliário*



proveniente da atividade de securitização, no mercado financeiro e de capitais, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais disposições aplicáveis; e

(vi) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de outros títulos de crédito e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza e/ou créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º - O capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R$237.677,00 (duzentos e trinta e sete mil e seiscentos e setenta e sete reais, dividido em 237.667 (duzentas e trinta e sete mil e seiscentas e sessenta e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Artigo 6º - A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social, até o limite de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação da Assembleia Geral, nos termos do artigo 168 da Lei nº 6.404/76.

Artigo 7º - Conforme faculdade prevista no artigo 172 da Lei nº 6.404/76, o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: **(a)** a venda em bolsa de valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), ou subscrição pública; ou **(b)** permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei nº 6.404/76. O direito de preferência na subscrição de ações pode, ainda, ser excluído, nos termos da lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 8º - Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais dos acionistas.

Artigo 9º - A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas".

CAPÍTULO III - ASSEMBLEIAS GERAIS DE ACIONISTAS

Artigo 10 - As Assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas nos primeiros 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que houver necessidade.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Alexandre Da Silva, em sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025 09:11:22 GMT-03:00, CNS: 12.462-8 - 6º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 149/2023 CNJ - artigo 305.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW.



Artigo 11 - A convocação de qualquer Assembleia Geral, seja Ordinária ou Extraordinária, deverá ser feita pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho de Administração. As Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias deverão ser convocadas, em primeira convocação, com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência e, em segunda convocação, com 8 (oito) dias, da data designada, informando a data, a hora e o local da reunião, bem como a ordem do dia.

Parágrafo Primeiro - Independentemente do disposto no *caput* deste artigo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos acionistas.

Parágrafo Segundo - Qualquer acionista poderá ser representado por procurador, sendo então considerado presente à reunião.

Artigo 12 - O presidente da Mesa, nas Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, será escolhido o Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicará o secretário dentre os presentes.

Artigo 13 - Somente poderão votar em Assembleia Geral os acionistas cujas ações estejam registradas em seu nome no livro próprio com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência da data designada para a realização da referida Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro - As deliberações das Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia que prevejam quórum maior.

CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14 - A administração da Companhia compete ao Conselho de Administração e à Diretoria, que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Conselheiros e Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo Único – Todos os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante assinatura dos termos de posse lavrados no livro próprio, permanecendo em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

CAPÍTULO V – CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - O Conselho de Administração será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral, e por esta destituíveis a qualquer

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Alexandre Da Silva, em sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025 09:11:22 GMT-03:00, CNS: 12.462-8 - 6º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 149/2023 CNJ - artigo 305.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW.



tempo, para ocuparem seus cargos pelo período de até 3 (três) anos, conforme definido na Assembleia Geral de eleição, permitida a sua reeleição.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral dos Acionistas deverá nomear o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo Segundo - A remuneração dos membros do Conselho de Administração será fixada pela Assembleia Geral e levada à conta de despesas gerais.

Artigo 16 - No caso de impedimento ou ausência do Presidente do Conselho de Administração, este será substituído pelo Vice-Presidente.

Parágrafo Primeiro – No caso de impedimento ou ausência de qualquer outro membro do Conselho de Administração, o Conselheiro impedido ou ausente deverá indicar, mediante comunicação por escrito ao Presidente do Conselho de Administração, seu substituto dentre os demais membros do Conselho para representá-lo na reunião que não puder estar presente.

Parágrafo Segundo – Nos casos previstos neste artigo, o membro do Conselho de Administração que estiver substituindo o Conselheiro impedido ou ausente votará por si e pelo Conselheiro ausente.

Artigo 17 - No caso de vacância de cargo do Conselho de Administração, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral.

Artigo 18 - As seguintes matérias deverão ser aprovadas pelo Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(vi) escolher e destituir os auditores independentes; e

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Alexandre Da Silva, em sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025 09:11:22 GMT-03:00, CNS: 12.462-8 - 6º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 149/2023 CNJ - artigo 305.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Alexandre Da Silva, em sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025 09:11:22 GMT-03:00, CNS: 12.462-8 - 6º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 149/2023 CNJ - artigo 305.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW.

(vii) declarar dividendos intermediários, nos termos da Lei nº 6.404/76 e demais leis aplicáveis.

Artigo 19 - As reuniões do Conselho de Administração ordinárias ocorrerão anualmente, nos primeiros 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, com a finalidade de examinar e acompanhar os resultados financeiros e operacionais da Companhia e deliberar sobre todos os assuntos de sua competência. As reuniões extraordinárias ocorrerão sempre que necessário.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração da Companhia serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração, que indicará outro membro do aludido Conselho para secretariar os trabalhos e lavrar as atas das reuniões.

Parágrafo Segundo – As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas por seu Presidente ou por quaisquer de seus membros, mediante carta, notificação escrita, correio eletrônico ou telegrama endereçado a todos os demais membros, com antecedência mínima de 10 (dez) dias. As convocações para as reuniões do Conselho de Administração deverão sempre conter a ordem do dia, o local, data e horário da respectiva reunião.

Parágrafo Terceiro – As reuniões do Conselho de Administração serão consideradas instaladas com a presença da maioria dos seus membros, sendo suas deliberações tomadas pelo voto da maioria dos seus membros presentes. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por meio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata de reunião em nome do conselheiro.

Parágrafo Quarto – Independente das formalidades acima mencionadas, será considerada regular a Reunião do Conselho de Administração à qual todos os Conselheiros em exercício comparecerem.

CAPÍTULO VI – DIRETORIA

Artigo 20 – A Diretoria será composta por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros eleitos pelo Conselho de Administração, para ocuparem seus cargos pelo período de até 3 (três) anos, permitida a sua reeleição, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Securitização; 1 (um) Diretor de Compliance; 1 (um) Diretor de Relações com Investidores; 1 (um) Diretor de Distribuição e os demais Diretores Sem Designações Específicas, podendo ser destituídos de seus



cargos, a qualquer momento, com ou sem justificativa, pelo Conselho de Administração; cargos que poderão ser exercidos cumulativamente, conforme aplicável.

Parágrafo Primeiro - Para o exercício da função de membro da Diretoria, poderão ser contratados profissionais para este fim específico.

Parágrafo Segundo – A remuneração dos Diretores será fixada pelo Conselho de Administração e levada à conta de despesas gerais da Companhia.

Artigo 21 – Compete ao Diretor Presidente:

(i) fazer cumprir o Estatuto Social e as diretrizes das deliberações tomadas em assembleia gerais e/ou reuniões do Conselho de Administração;

(ii) administrar, gerir e superintender os negócios sociais, e emitir e aprovar instruções e regulamentos internos que julgar úteis ou necessários, para se fazer cumprir a orientação geral do Conselho de Administração acerca dos negócios da Companhia;

(iii) manter o Conselho de Administração informado sobre as atividades da Companhia e o andamento de suas operações;

(iv) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;

(v) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os orçamentos anuais e plurianuais, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento; e

(vi) exercer outras atribuições que lhe forem cometidas pelo Conselho de Administração.

Artigo 22 - Compete ao Diretor de Relações com Investidores:

(i) representar a Companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais;

(ii) representar a Companhia junto a seus investidores e acionistas; e

(iii) manter atualizado o registro de Companhia Aberta perante a CVM.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Alexandre Da Silva, em sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025 09:11:22 GMT-03:00, CNS: 12.462-8 - 6º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 149/2023 CNJ - artigo 305.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW.



Artigo 23 - Compete aos Diretores Sem Designação Específica:

(i) exercer outras atribuições que lhes forem cometidas pelo Conselho de Administração; e

(i) praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, conforme deliberado em assembleia geral.

Artigo 24 – Compete ao Diretor de Compliance:

(i) zelar pelos ativos, financeiros e não financeiros da Companhia;

(ii) cumprir e fazer cumprir os ditames do Código de Ética e Conduta e da Política de Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo da Companhia;

(iii) responsabilizar-se pela manutenção predial da estrutura física da Companhia;

(iv) planejar, implantar e coordenar o projeto de Compliance da Companhia e, quando julgar aplicável, propor aos órgãos e áreas responsáveis os aprimoramentos necessários;

(v) assessorar a administração da Companhia na gestão de riscos corporativos;

(vi) definir a estratégia de implementação de novas práticas nos negócios, acompanhando a integração de risco socioambiental e de governança;

(vii) assessorar no desenvolvimento de ferramentas e procedimentos para garantir que os riscos socioambiental e de governança corporativa sejam devidamente identificados, avaliados, classificados e controlados; e

(viii) consolidar as informações e dados que evidenciem a adoção das melhores práticas de mercado e o cumprimento das exigências legais e regulatórias aplicáveis para a gestão dos de riscos socioambientais e de governança.

Artigo 25 – Compete ao Diretor de Securitização:

(i) cumprir, fazer cumprir e prestar todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários; e

(ii) ser responsável pelas atividades de securitização, conforme previsto na Resolução CVM nº 60 de 23/12/2021 e demais normas aplicáveis ao desempenho da função.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Alexandre Da Silva, em sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025 09:11:22 GMT-03:00, CNS: 12.462-8 - 6º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 149/2023 CNJ - artigo 305.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW.



Artigo 26 – Compete ao Diretor de Distribuição:

(i) cumprir, fazer cumprir e prestar todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários; e

(ii) ser responsável pelas atividades de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, e demais normas aplicáveis ao desempenho da função.

Artigo 27 – Compete à Diretoria, por meio dos Diretores, a representação da Companhia na prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei e no presente Estatuto Social, para tanto dispondo, dentre outros poderes, dos necessários para representar a Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros, quaisquer repartições públicas, autoridades federais, estaduais ou municipais, autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais, bem como assinar todos e quaisquer documentos em nome da Companhia, inclusive cheques, promissórias, letras de câmbio, ordens de pagamento, contratos e escrituras.

Parágrafo Único – Competirá exclusivamente à Diretora deliberar sobre as emissões de Certificados de Recebíveis e/ou de Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Artigo 28 – Caberá aos Diretores a prática dos atos necessários ou convenientes à administração da Companhia, mediante (i) assinatura do Diretor Presidente, agindo isoladamente; (ii) a assinatura conjunta de 2 (dois) Diretores; ou (iii) a assinatura de 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador, em conjunto, constituído em nome da Companhia.

Parágrafo Único - As procurações em nome da Companhia serão outorgadas pelo Diretor Presidente agindo isoladamente, ou por 2 (dois) Diretores conjuntamente, e, além de mencionarem expressamente os poderes conferidos, deverão, com exceção daquelas para fins judiciais, ter prazo de validade limitado a 01 (um) ano.

CAPÍTULO VII - CONSELHO FISCAL

Artigo 29 – A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Artigo 30 - Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros efetivos, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Alexandre Da Silva, em sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025 09:11:22 GMT-03:00, CNS: 12.462-8 - 6º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 149/2023 CNJ - artigo 305.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW.



O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Alexandre Da Silva, em sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025 09:11:22 GMT-03:00, CNS: 12.462-8 - 6º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 149/2023 CNJ - artigo 305.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW.

Artigo 31 – A Assembleia Geral que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 32 - O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Primeiro - Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração da Companhia, o relatório da administração, o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras exigidas na Lei, submetendo-os à deliberação da Assembleia Geral, acompanhados do Parecer do Conselho Fiscal, se em funcionamento.

Parágrafo Segundo - A Companhia poderá, mediante deliberação do Conselho de Administração (i) levantar balanços semestrais; e (ii) declarar dividendos à conta do lucro apurado nesse balanço.

Parágrafo Terceiro – Sem prejuízo das disposições previstas no Parágrafo Segundo acima, a Companhia poderá levantar balanços e distribuir dividendos em períodos menores, nos termos do disposto no Parágrafo 1º do Artigo 204 da Lei nº 6.404/76.

Parágrafo Quarto – Os órgãos da administração da Companhia poderão declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Artigo 33 - Do lucro do exercício, 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer destinação, na constituição de reserva legal, a qual não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Primeiro - Poderá a Assembleia Geral, por proposta dos órgãos de administração, destinar parte do lucro líquido restante à formação de reservas para contingências.

Parágrafo Segundo - As ações da Companhia darão direito a dividendos mínimos anuais, não cumulativos, equivalentes a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei nº 6.404/76.

CAPÍTULO IX - LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 34 - Em caso de liquidação ou dissolução da Companhia, o liquidante será nomeado pela Assembleia Geral. Nessa hipótese, os haveres da Companhia serão empregados na liquidação das



obrigações e o remanescente, se houver, rateado entre os acionistas em proporção ao número de ações que cada um possuir, observado o disposto em Termos de Securitização de Créditos lavrados pela Companhia, com instituição de regime fiduciário, conforme aplicável.

CAPÍTULO X - FORO

Artigo 35 – Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto ou da aplicação de seus preceitos."

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Alexandre Da Silva, em sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025 09:11:22 GMT-03:00, CNS: 12.462-8 - 6º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 149/2023 CNJ - artigo 305.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA (CPF 218.718.568-09)

THAIS DE CASTRO MONTEIRO (CPF 421.565.628-14)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Alexandre Da Silva, em sexta-feira, 7 de fevereiro de 2025 09:11:22 GMT-03:00, CNS: 12.462-8 - 6º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 149/2023 CNJ - artigo 305.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6MBH6-P9SAB-D9EXT-4SGBW.



JUCESP PROTOCOLO
0.709.060/25-7

CONVÊNIO
CIESP

Travessia Securitizadora S.A.

CNPJ/ME nº 26.609.050/0001-64
NIRE 35300498119

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: No dia 31 de janeiro de 2025, às 08h00 na sede social da **Travessia Securitizadora S.A.** ("**Companhia**"), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-900.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação nos termos do artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"), em face da presença dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas lançadas no livro de presença de acionistas.

3. PUBLICAÇÃO: Em virtude da presença dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, fica sanada a falta de publicação do aviso e a inobservância dos prazos de que trata o artigo 133 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do § 4º do referido artigo.

MESA: Presidente: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa. Secretária: Thais de Castro Monteiro.

4. ORDEM DO DIA: Nos termos e condições previstos no Estatuto Social da Companhia, apreciar e manifestar-se sobre a reeleição da Diretoria da Companhia.

DELIBERAÇÕES: Por unanimidade de votos e sem ressalvas, os Acionistas deliberaram e aprovaram a reeleição da Diretoria da Companhia pelo mandato de 02 (dois) anos contados da presente data, com a sua composição da seguinte forma: **(a)** o Sr. **Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 30.393.860-2 SSP-SP, inscrito no CPF/ME sob nº 218.718.568-09, nomeado para o cargo de Diretor Presidente e Diretor Relações com o Investidor; **(b)** a Sra. **Camila Maria Oliveira**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, administradora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 36.825.036-2 SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob nº 349.935.818-23, nomeada para o cargo de Diretora de Securitização; **(c)** a Sra. **Thais de Castro Monteiro**, brasileira, solteira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 49.116.133-5 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 421.565.628-14, nomeada para o cargo de Diretora de Compliance e **(d) Ioanni Stivim Apostolou Júnior,** brasileiro, solteiro, engenheiro mecatrônico, portador da Cédula de Identidade RG nº. 50.548.558-8 e inscrito no CPF/ME sob nº 438.652.278-64, nomeado para o cargo de **Diretor de Distribuição;** todos com residência e domicilio em São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Rua Tabapuã, 41, 13º

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SSMZ3-XED9A-D5XF8-NCURX.

andar , Sala , Itaim Bibi, CEP 04533-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no qual poderão receber cartas, citações e/ou intimações. Sendo que os Diretores reeleitos tomam posse de seus cargos mediante assinatura do termo de posse constante no Anexo I à presente Ata e lavrado no Livro de Registro de Atas da Companhia. Os acionistas declaram conhecer, anuem e aquiescem que os Diretores eleitos ocupam cargos como membro do Conselho de Administração e/ou de Diretoria nas sociedades do mesmo grupo econômico da Companhia, sem interesses conflitantes.

5. Os acionistas presentes autorizaram, ainda, a administração da Companhia a publicar a presente ata na forma sumária ou abreviada, por meio de extrato da ata, ou, ainda, por meio de sua divulgação no *website* da Companhia, bem como adotar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lavrada, lida, aprovada e assinada pelos membros da Mesa e pelos acionistas presentes à Assembleia. Mesa: Presidente: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa; Secretária: Thais de Castro Monteiro.

Certifico que a presente confere com o original lavrado no livro próprio.

São Paulo, 31 de janeiro de 2025.

Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Presidente

Thais de Castro Monteiro
Secretário

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ALOIZIO E. SOARES JUNIOR
SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO
83.562/25-4
JUCESP
21 MAR. 2025
JUCESP - PAULISTA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SSMZ3-XED9A-D5XF8-NCURX.



TERMO DE POSSE

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 30.393.860-2 SSP-SP, inscrito no CPF/ME sob nº 218.718.568-09, nomeado para o cargo de **Diretor Presidente e Diretor Relações com o Investidor** residente e domiciliado(a) na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório profissional à Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-900, endereço no qual receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão, reeleito(a) na Assembleia Geral Extraordinária realizada na presente data, para ocupar o cargo acima mencionado, na Travessia Securitizadora S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ/ME nº 26.609.050/0001-64, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300498119 ("Companhia"), com mandato pelo prazo de 02 (dois) anos contados da presente data, declarando sob as penas da Lei que:

I – não está impedido(a) por lei especial, ou condenado(a) por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do art. 147 da Lei nº 6.404, de 1976;

II – não está condenado(a) a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei nº 6.404, de 1976;

III – atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76;

IV – com exceção aos cargos de membro do Conselho de Administração e de Diretoria ocupados nas sociedades do mesmo grupo econômico da Companhia, declara que não ocupa qualquer cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76.

São Paulo, 31 de janeiro de 2025

Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SSMZ3-XED9A-D5XF8-NCURX.



TERMO DE POSSE

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **Camila Maria Oliveira**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, administradora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 36.825.036-2 SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob nº 349.935.818-23, nomeada para o cargo de **Diretora de Securitização** residente e domiciliado(a) na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório profissional à Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-900, endereço no qual receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão, reeleito(a) na Assembleia Geral Extraordinária realizada na presente data, para ocupar o cargo acima mencionado, na Travessia Securitizadora S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ/ME nº 26.609.050/0001-64, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300498119 ("Companhia"), com mandato pelo prazo de 02 (dois) anos contados da presente data, declarando sob as penas da Lei que:

I – não está impedido(a) por lei especial, ou condenado(a) por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do art. 147 da Lei nº 6.404, de 1976;

II – não está condenado(a) a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei nº 6.404, de 1976;

III – atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76;

IV – com exceção aos cargos de Diretoria ocupados nas sociedades do mesmo grupo econômico da Companhia, declara que não ocupa qualquer cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76.

São Paulo, 31 de janeiro de 2025

Camila Maria Oliveira

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SSMZ3-XED9A-D5XF8-NCURX.



TERMO DE POSSE

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **Thais de Castro Monteiro**, brasileira, solteira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 49.116.133-5 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 421.565.628-14, nomeada para o cargo de **Diretora de Compliance**; residente e domiciliado(a) na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório profissional à Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-900, endereço no qual receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão, reeleito(a) na Assembleia Geral Extraordinária realizada na presente data, para ocupar o cargo acima mencionado, na Travessia Securitizadora S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ/ME nº 26.609.050/0001-64, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300498119 ("Companhia"), com mandato pelo prazo de 02 (dois) anos contados da presente data, declarando sob as penas da Lei que:

I – não está impedido(a) por lei especial, ou condenado(a) por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do art. 147 da Lei nº 6.404, de 1976;

II – não está condenado(a) a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei nº 6.404, de 1976;

III – atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76;

IV – com exceção aos cargos de Diretoria ocupados nas sociedades do mesmo grupo econômico da Companhia, declara que não ocupa qualquer cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76.

São Paulo, 31 de janeiro de 2025.

_____

Thais de Castro Monteiro

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SSMZ3-XED9A-D5XF8-NCURX.



TERMO DE POSSE

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **Ioanni Stivim Apostolou Júnior,** brasileiro, solteiro, engenheiro mecatrônico, portador da Cédula de Identidade RG nº. 50.548.558-8 e inscrito no CPF/ME sob nº 438.652.278-64, nomeado para o cargo de **Diretor de Distribuição**; residente e domiciliado(a) na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório profissional à Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-900, endereço no qual receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão, reeleito(a) na Assembleia Geral Extraordinária realizada na presente data, para ocupar o cargo acima mencionado, na Travessia Securitizadora S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ/ME nº 26.609.050/0001-64, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300498119 ("Companhia"), com mandato pelo prazo de 02 (dois) anos contados da presente data, declarando sob as penas da Lei que:

I – não está impedido(a) por lei especial, ou condenado(a) por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do art. 147 da Lei nº 6.404, de 1976;

II – não está condenado(a) a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei nº 6.404, de 1976;

III – atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76;

IV – com exceção aos cargos de Diretoria ocupados nas sociedades do mesmo grupo econômico da Companhia, declara que não ocupa qualquer cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76.

São Paulo, 31 de janeiro de 2025.

_____

Ioanni Stivim Apostolou Júnior

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SSMZ3-XED9A-D5XF8-NCURX.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: SSMZ3-XED9A-D5XF8-NCURX

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa (CPF 218.718.568-09)

THAIS DE CASTRO MONTEIRO (CPF 421.565.628-14)

Camila Maria Oliveira (CPF 349.935.818-23)

IOANNI STIVIM APOSTOLOU JUNIOR (CPF 438.652.278-64)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SSMZ3-XED9A-D5XF8-NCURX

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SSMZ3-XED9A-D5XF8-NCURX.



ANEXO V

CONTRATO SOCIAL ATUALIZADO DOS AVALISTAS PESSOAS JURÍDICAS



PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA
CNPJ/ME: 43.689.060/0001-76
NIRE: 412.102849-63

Os abaixo identificados e qualificados:

1) **CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA**, com sede na Rua Dom Pedro II, número 1806, Sala 01, Centro, em Cascavel-PR, CEP 85.812-121, inscrita no Registro de Empresas sob o NIRE 4120379990-2 na Junta Comercial do Estado do Paraná - JUCEPAR e no CNPJ/MF sob o nº 02.100.999/0001-76, neste ato representada por seu administrador **JADIR SARAIVA DE REZENDE**, brasileiro, casado sob regime de Separação Total de Bens, Engenheiro Civil, Portador da Cédula de Identidade no 5.734.372-9 SSP/PR, inscrito no CPF 249.117.308-54, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, Rua Minas Gerais, 1749, apartamento 04, Centro, CEP 85.812-030;
2) **EV CONSTRUTORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com a natureza jurídica de sociedade empresária limitada, com sede e foro na Avenida Toledo nº 355 – Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, nesta cidade de Cascavel – Estado do Paraná, registrada e arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob NIRE nº 41.2.0584505-7 em 20/12/2006 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.546.484/0001-80, representada neste ato pelo seu administrador **EDSON JOSÉ DE VASCONCELOS**, brasileiro, nascido em 18/09/1976, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob nº 022.108.919-57, portador da Cédula de Identidade Civil RG nº 5.604.158-3/Secretaria de Segurança Pública – Instituto de Identificação do Paraná, residente e domiciliado na Rua Mato Grosso nº 2.840 – ap. 502, Centro, CEP 85.812-025, nesta cidade de Cascavel – Estado do Paraná;
3) **IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com a natureza jurídica de sociedade empresária limitada, com sede e foro na Avenida Iguaçu nº 873, Bairro Vila Yolanda, CEP 85.853-230, na cidade de Foz do Iguaçu – Estado do Paraná, registrada e arquivada na Junta Comercial do Estado do



PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA
CNPJ/ME: 43.689.060/0001-76
NIRE: 412.102849-63

Paraná sob NIRE nº 41.2.0536406-7 em 26/11/2004 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.109.117/0001-57, representada neste ato pelo seu administrador **IVOCIR MARCIO MARCON**, brasileiro, nascido em 23/02/1964, casado pelo regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob nº 485.175.189-34, portador da Cédula de Identidade Civil RG nº 3.105.270-0/Secretaria de Segurança Pública – Instituto de Identificação do Paraná, residente e domiciliado na Rua Belarmino de Mendonça nº 710 – ap. 1.402, Centro, CEP 85.851-100, na cidade de Foz do Iguaçu – Estado do Paraná.

Únicos sócios componentes da sociedade empresária limitada, que gira nesta praça sob o nome de **BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob nº 43.689.060/0001-76, registrada na Junta Comercial do Paraná sob NIRE nº 412.102849-63, por despacho de sessão em 28/09/2021, com sede e foro à Avenida Toledo nº 355 – Sala 01, Centro, CEP 85.810- 230, nesta cidade de Cascavel – Estado do Paraná, resolve, por este instrumento, alterar o contrato social mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças (Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) celebrado, em 17 de Dezembro de 2024, entre os sócios CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA, EV CONSTRUTORA LTDA E IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, na qualidade de fiduciantes, e a TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 (“Fiduciária”), na qualidade de fiduciária, com anuência da Sociedade, ficam alienadas fiduciariamente a totalidade das quotas sociais de sua titularidade, bem como ficam cedidos fiduciariamente todos e quaisquer direitos creditórios a que fazem jus em decorrência de suas participações no capital social da Sociedade, tudo em favor da Fiduciária. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas fica arquivado na sede da Sociedade, devendo



PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA
CNPJ/ME: 43.689.060/0001-76
NIRE: 412.102849-63

seus termos e condições serem observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições

CLÁUSULA SEGUNDA - Permanecem inalteradas as demais cláusulas vigentes que não colidem com as disposições do presente instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO: À vista das modificações ora ajustadas, consolida-se o contrato social, que passa a ter a seguinte redação:

CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO
BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA
CNPJ/ME: 43.689.060/0001-76
NIRE: 412.102849-63

Os abaixo identificados e qualificados:

1) **CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA**, com sede na Rua Dom Pedro II, número 1806, Sala 01, Centro, em Cascavel-PR, CEP 85.812-121, inscrita no Registro de Empresas sob o NIRE 4120379990-2 na Junta Comercial do Estado do Paraná - JUCEPAR e no CNPJ/MF sob o nº 02.100.999/0001-76, neste ato representada por seu administrador **JADIR SARAIVA DE REZENDE**, brasileiro, casado sob regime de Separação Total de Bens, Engenheiro Civil, Portador da Cédula de Identidade no 5.734.372-9 SSP/PR, inscrito no CPF 249.117.308-54, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, Rua Minas Gerais, 1749, apartamento 04, Centro, CEP 85.812-030;

2) **EV CONSTRUTORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com a natureza jurídica de sociedade empresária limitada, com sede e foro na Avenida Toledo nº 355 – Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, nesta cidade de Cascavel – Estado do Paraná, registrada e arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob NIRE nº 41.2.0584505-7 em 20/12/2006 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.546.484/0001-80, representada neste ato pelo seu administrador **EDSON JOSÉ DE**



PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA
CNPJ/ME: 43.689.060/0001-76
NIRE: 412.102849-63

VASCONCELOS, brasileiro, nascido em 18/09/1976, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob nº 022.108.919-57, portador da Cédula de Identidade Civil RG nº 5.604.158-3/Secretaria de Segurança Pública – Instituto de Identificação do Paraná, residente e domiciliado na Rua Mato Grosso nº 2.840 – ap. 502, Centro, CEP 85.812-025, nesta cidade de Cascavel – Estado do Paraná;

3) **IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com a natureza jurídica de sociedade empresária limitada, com sede e foro na Avenida Iguaçu nº 873, Bairro Vila Yolanda, CEP 85.853-230, na cidade de Foz do Iguaçu – Estado do Paraná, registrada e arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob NIRE nº 41.2.0536406-7 em 26/11/2004 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.109.117/0001-57, representada neste ato pelo seu administrador **IVOCIR MARCIO MARCON**, brasileiro, nascido em 23/02/1964, casado pelo regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob nº 485.175.189-34, portador da Cédula de Identidade Civil RG nº 3.105.270-0/Secretaria de Segurança Pública – Instituto de Identificação do Paraná, residente e domiciliado na Rua Belarmino de Mendonça nº 710 – ap. 1.402, Centro, CEP 85.851-100, na cidade de Foz do Iguaçu – Estado do Paraná.

Únicos sócios componentes da sociedade empresária limitada, que gira nesta praça sob o nome de **BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob nº 43.689.060/0001-76, registrada na Junta Comercial do Paraná sob NIRE nº 412.102849-63, por despacho de sessão em 28/09/2021, com sede e foro à Avenida Toledo nº 355 – Sala 01, Centro, CEP 85.810- 230, nesta cidade de Cascavel – Estado do Paraná, resolve, por este instrumento, consolidar o contrato social mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:



PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA
CNPJ/ME: 43.689.060/0001-76
NIRE: 412.102849-63

CLÁUSULA PRIMEIRA - A sociedade gira sob o nome empresarial de **BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, e é regida por este contrato social e pela Lei nº 10.406/2002 de 10 de janeiro de 2002.

CLÁUSULA SEGUNDA - A sociedade tem a sua sede e foro na Avenida Toledo nº 355 – Sala 01, Centro, CEP 85.810- 230, nesta cidade de Cascavel – Estado do Paraná, podendo abrir e encerrar filiais, agências e escritórios, em qualquer parte do território nacional, por deliberação dos sócios através de maioria dos votos.

Parágrafo Único – Fica eleito o foro da comarca de Cascavel – Estado do Paraná, para dirimirem quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato social.

CLÁUSULA TERCEIRA - A sociedade é constituída de forma SPE – Sociedade de Propósito Específico, e terá como objeto específico construir e incorporar o condomínio denominado “Bridge”, localizado na cidade de Cascavel – Estado do Paraná, sobre os Lotes nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13 e 14, da Quadra nº 299, da Planta Geral, os quais serão objeto de unificação antes da incorporação, totalizando uma área total a ser incorporada de 8.360,00m² (oito mil, trezentos e sessenta metros quadrados), cujas características serão conforme projeto arquitetônico a ser aprovado pela Prefeitura Municipal de Cascavel.

CLÁUSULA QUARTA - A sociedade iniciou suas atividades em 28/09/2021 e seu prazo de duração será por tempo determinado, limitado à conclusão do projeto da edificação, sua averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e após as devidas transferências dos imóveis alienados aos seus respectivos proprietários, quando não mais existirem passivos de natureza trabalhista, nem compromissos com credores, instituições financeiras, subscritores, investidores e nenhum valor a receber.

CLÁUSULA QUINTA - O capital social da sociedade é de R$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais), dividido em 78.000 (setenta e oito mil) quotas de capital, pelo valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas, em moeda corrente do país, no presente, divididas e distribuídas da seguinte forma e proporção:

PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA
CNPJ/ME: 43.689.060/0001-76
NIRE: 412.102849-63

SÓCIOS	(%)	QUOTAS	R$
Construtora Saraiva de Rezende Ltda.	33,34	26.000	26.000,00
EV Construtora Ltda.	33,33	26.000	26.000,00
Iguassu Engenharia e Construções Ltda.	33,33	26.000	26.000,00
TOTAL	**100%**	**78.000**	**78.000,00**

Parágrafo Primeiro - A responsabilidade dos sócios é solidária e limitada à importância total do capital social integralizado, nos termos do artigo 1.052, da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social da sociedade.

Parágrafo Segundo: Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças (Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) celebrado, em 17 de Dezembro de 2024, entre os sócios CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA, EV CONSTRUTORA LTDA E IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, na qualidade de fiduciantes, e a TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 (“Fiduciária”), na qualidade de fiduciária, com anuência da Sociedade, ficam alienadas fiduciariamente a totalidade das quotas sociais de sua titularidade, bem como ficam cedidos fiduciariamente todos e quaisquer direitos creditórios a que fazem jus em decorrência de suas participações no capital social da Sociedade, tudo em favor da Fiduciária. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas fica arquivado na sede da Sociedade, devendo seus termos e condições serem observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições.

CLÁUSULA SEXTA – As quotas da sociedade são impenhoráveis, não podendo ser liquidadas mediante requerimento de credores dos sócios.

CLÁUSULA SÉTIMA – As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento dos outros sócios, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço, o direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.



PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA
CNPJ/ME: 43.689.060/0001-76
NIRE: 412.102849-63

Parágrafo Único – O sócio que pretende ceder ou transferir todas ou parte de suas quotas deverá notificar por escrito aos outros sócios, discriminando a quantidade de quotas postas à venda, o preço, forma e prazo de pagamento, para que estes exerçam ou renunciem ao direito de preferência, o que deverão fazer dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do recebimento da notificação ou em prazo maior a critério do sócio alienante. Se todos os sócios manifestarem seu direito de preferência, a cessão das quotas se fará na proporção das quotas que então possuírem. Se apenas parte dos sócios exercerem esse direito, os demais poderão, no prazo adicional de dez dias, adquirir, mediante rateio, as quotas disponíveis. Decorrido esse prazo sem que seja exercido o direito de preferência, as quotas poderão ser livremente transferidas.

CLÁUSULA OITAVA – A administração da sociedade fica a cargo dos não-sócios **JADIR SARAIVA DE REZENDE, EDSON JOSÉ DE VASCONCELOS E IVOCIR MARCIO MARCON**, acima qualificados, com os poderes e atribuições de gerirem e administrarem os negócios da sociedade, representá-la ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, perante órgãos públicos, instituições financeiras, entidades privadas e terceiros em geral, bem como praticar todos os demais atos necessários à consecução dos objetivos ou à defesa dos interesses e direitos da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial isoladamente, vedados, no entanto, em atividades estranhas ao objeto social como fiança, aval, endosso, alienação de bens imóveis da sociedade, aceite e de todo e qualquer título de favor, ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, sem autorização dos sócios.

Parágrafo Primeiro – Faculta-se aos administradores, nos limites de seus poderes, constituir procuradores em nome da sociedade, devendo ser especificados no instrumento de mandato, os atos e operações que poderão praticar e a duração do mandato, que, no caso de mandato judicial, poderá ser por prazo indeterminado.

Parágrafo Segundo – Poderão ser designados administradores não sócios, na forma prevista no artigo 1.061 da lei nº 10.406/2002.



PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA
CNPJ/ME: 43.689.060/0001-76
NIRE: 412.102849-63

Parágrafo Terceiro – O uso da denominação social é privativo dos administradores, os quais respondem solidária e ilimitadamente por culpa ou dolo, pelos atos praticados contra este contrato ou determinações da Lei.

CLÁUSULA NONA – Os administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercerem a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade.

CLÁUSULA DÉCIMA – Os sócios poderão de comum acordo, fixar uma retirada mensal, a título de “pró-labore”, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Designação de administradores não sócios:

I. Poderão ser designados administradores não sócios, obedecendo ao disposto no artigo 1.061 da Lei 10.406/2002, ou seja, a designação deles dependerá de aprovação da unanimidade dos sócios, enquanto o capital não estiver integralizado, e de dois terços, no mínimo, após a integralização.
II. A investidura de administrador designado em ato separado deverá obedecer às formalidades da legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Dependem de deliberação dos sócios, além de outras matérias indicadas na lei ou no presente contrato:

a. aprovação das contas da administração;

b. cisão, incorporação, fusão e dissolução da sociedade, ou cessação do estado de liquidação;

c. nomeação e destituição dos liquidantes e julgamento das suas contas;

d. pedido de concordata;



PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA
CNPJ/ME: 43.689.060/0001-76
NIRE: 412.102849-63

e. transformação da sociedade; e

f. exclusão de sócio por justa causa.

Parágrafo Primeiro – As deliberações sociais, nas quais cada quota do capital social representa um voto, obedecido o disposto no artigo 1.010 da Lei nº 10.406/2002, serão tomadas em reunião de sócios, convocadas pelo administrador nos casos acima previstos, dispensando-se a realização da mesma quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que seria objeto da reunião.

Parágrafo Segundo – É dispensada qualquer formalidade de convocação, quando todos os sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem dia.

Parágrafo Terceiro – O quorum de instalação será a maioria absoluta do capital social. O quorum de deliberação é também o da maioria absoluta do capital social, exceto no caso de alienação do estabelecimento, cisão, fusão ou transformação, quando o quorum deliberativo será de dois terços dos votos dos quotistas.

Parágrafo Quarto – As reuniões serão presididas por sócio escolhido no momento de seu início e caberá ao presidente a escolha do secretário.

Parágrafo Quinto – Dos trabalhos e deliberações tomadas será lavrada ata que será assinada por todos os sócios presentes.

Parágrafo Sexto – Para produzir seus efeitos legais, cópia da ata descrita pelo secretário será apresentada para arquivamento e averbação na Junta Comercial do Estado de sua jurisdição.

Parágrafo Sétimo – O sócio dissidente de qualquer decisão majoritária poderá exercer o direito de retirar-se da sociedade, manifestando a sua intenção à sociedade e aos outros sócios, por escrito mediante protocolo, dentro o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da deliberação que discordou, sendo seus haveres apurados e pagos mediante balanço levantado especificamente para esse fim.



PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA
CNPJ/ME: 43.689.060/0001-76
NIRE: 412.102849-63

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – A morte de qualquer dos sócios não dissolve a sociedade.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Na hipótese da cláusula anterior, a sociedade continuará suas atividades normalmente com os sócios remanescentes. A sociedade é fundada sobre o princípio do affectio societatis, que deve estar presente obrigatoriamente em relação a todos os sócios, uma vez que é fundamental a sobrevivência da sociedade e de seu desiderato. Por essa razão não será admitido, em nenhuma hipótese, o ingresso de eventuais sucessores, seja a que título for, sem o expresso consentimento de todos os sócios remanescentes, a quem caberá, exclusivamente, a decisão de admitir na sociedade pessoas estranhas ao quadro societário.

Parágrafo Primeiro – Na presença de eventuais sucessores, que não obtiveram consentimento de admissão na sociedade, será levantado um Balanço Patrimonial na data desse evento, e com base nessas demonstrações que se basearão exclusivamente nos valores contábeis, será apurado o quinhão respectivo que será reembolsado em 120 (cento e vinte) prestações mensais, iguais e sucessivas, sem acréscimos de quaisquer valores, mesmo a título de juros, justificando-se esse prazo para não colocar em risco a sobrevivência da sociedade.

Parágrafo Segundo – A sociedade não se dissolverá pela morte, incapacidade, retirada de sócio quotista, nem por sua exclusão. Também não haverá dissolução da sociedade mesmo que remanesça um único sócio continuando, nesta hipótese, com o sócio remanescente pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, como faculta o inciso IV do artigo 1.033 da lei 10.406/2002.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Será excluído da sociedade, de pleno direito, o sócio que for declarado falido, ou ainda qualquer sócio por incapacidade superveniente à assinatura do presente instrumento, observado o comando legal do artigo 1.030 da Lei nº 10.406 de 2002.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Ressalvado o disposto no artigo 1.030 da lei nº 10.406/2002, quando a maioria dos sócios, representativa de mais da metade do



PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA
CNPJ/ME: 43.689.060/0001-76
NIRE: 412.102849-63

capital social, entender que um ou mais sócios estão pondo em risco a continuidade da empresa, em virtude de atos de inegável gravidade, poderá excluí-los da sociedade, por justa causa, mediante alteração do contrato social.

Parágrafo Primeiro – A exclusão somente poderá ser determinada em reunião de sócios especialmente convocados para esse fim, conforme disposto na 12ª Cláusula deste contrato. O acusado deverá estar ciente em tempo hábil para permitir seu comparecimento e o exercício do direito de defesa.

Parágrafo Segundo – Efetuado o registro da alteração contratual, o valor dos haveres do sócio excluído será apurado e liquidado em balanço levantado especialmente para este fim.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – O exercício social coincidirá com o ano civil, encerrando-se em 31 de dezembro e ao término de cada exercício, os administradores prestarão contas justificadas de sua administração, com elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apurados, conforme estabelece o artigo 1.065 da Lei nº 10.406/2002.

Parágrafo Primeiro – A sociedade deliberará em reunião dos sócios, devidamente convocada, a respeito da distribuição dos resultados, desproporcional aos percentuais de participação do quadro societário, segundo autoriza o artigo 1.007 da Lei nº 10.406/2002. Os sócios desde já reconhecem a validade desta condição que é justificada como mecanismo de retribuição a cada sócio que colaborou com seu trabalho pessoal para a formação do resultado auferido pela sociedade, independente de eventual pagamento de "pro-labore".

Parágrafo Segundo – Fica a sociedade autorizada a distribuir antecipadamente lucros do exercício, com base em levantamento de balanço intermediário, observada a reposição de lucros quando a distribuição afetar o capital social, conforme estabelece o artigo 1.059 da Lei nº 10.406/2002.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Os sócios declaram para todos os efeitos legais, que não estão impedidos, nos termos da lei e da cláusula nona deste



PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA
CNPJ/ME: 43.689.060/0001-76
NIRE: 412.102849-63

contrato, de exercerem a atividade que lhes competem neste instrumento, em virtude de condenação criminal ou qualquer tipo de impedimento legal.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Os casos omissos deste contrato serão resolvidos pela aplicação dos dispositivos legais que regem este tipo societário e, supletivamente, pelas normas da sociedade anônima (Lei nº 6.404/76), conforme faculta o parágrafo único do artigo 1.053 da lei nº 10.406/2002.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Fica eleito o foro da comarca de Cascavel – Estado do Paraná para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja ou venha ser.

E por estarem assim, justos e contratados, datam, lavram e assinam o presente instrumento em via única, obrigando-se fielmente por si e por seus herdeiros a cumpri-lo em todos os seus termos.

Cascavel/PR, 26 de dezembro de 2024.

_____Assinado Digitalmente_____
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA
Representada por Jadir Saraiva de Rezende

_____Assinado Digitalmente_____
IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
Representada por Ivocir Marcio Marcon

_____Assinado Digitalmente_____
EV CONSTRUTORA LTDA
Representada por Edson José de Vasconcelos

_____Assinado Digitalmente_____
JADIR SARAIVA DE REZENDE
Administrador

_____Assinado Digitalmente_____
EDSON JOSÉ DE VASCONCELOS
Administrador

_____Assinado Digitalmente_____
IVOCIR MARCIO MARCON
Administrador



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa BRIDGE INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
02210891957	EDSON JOSE DE VASCONCELOS
24911730854	JADIR SARAIVA DE REZENDE
48517518934	IVOCIR MARCIO MARCON

JUCEPAR

CERTIFICO O REGISTRO EM 06/01/2025 09:34 SOB Nº 20249352567.
PROTOCOLO: 249352567 DE 06/01/2025.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12500073393. CNPJ DA SEDE: 43689060000176.
NIRE: 41210284963. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 26/12/2024.
BRIDGE INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.



DÉCIMA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
EV CONSTRUTORA LTDA
NIRE 41205845057
CNPJ 08.546.484/0001-80

EDSON JOSE DE VASCONCELOS, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador do RG 5.604.158-3 SSP-PR e do CPF 022.108.919-57, nascido em 18 de setembro de 1976 na cidade de Cascavel – PR, residente e domiciliado na Rua Mato Grosso, 2.840, apto 502, Bairro Centro da cidade de Cascavel – PR, CEP 85812-025, **GUILHERME REIS DE VASCONCELOS**, brasileiro, solteiro, menor impúbere, nascido em 18 de setembro de 2007 na cidade de Cascavel – PR, portador do CPF 083.040.529-11, e do RG 12.559.122-1 SSP-PR, residente na Rua Mato Grosso, 2.840, apto 502, Bairro Centro da cidade de Cascavel – PR, CEP 85812-025, neste ato é representado pelo seu pai **Edson Jose de Vasconcelos**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, nascido em 18 de setembro de 1976 na cidade de Cascavel - PR, portador do CPF 022.108.919-57, e do RG 5.604.158-3 SSP-PR, engenheiro civil, residente e domiciliado na Rua Mato Grosso, 2.840, apto 502, Bairro Centro da cidade de Cascavel – PR, CEP 85812-025. Únicos sócios da Sociedade Limitada: **EV CONSTRUTORA LTDA**, com sede e foro na Avenida Toledo, 355, sala 01, bairro Centro na cidade de Cascavel – PR, CEP 85810-230, com registro na Junta Comercial do Paraná sob o NIRE Nº 41205845057, em 20/12/2006, com início da atividade em 01/12/2006, inscrita no CNPJ sob o nº 08.546.484/0001-80, resolvem efetuar a Décima Alteração de Contrato Social, conforme as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Fica alterada a qualificação do sócio **EDSON JOSE DE VASCONCELOS** brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, nascido em 18 de setembro de 1976 na cidade de Cascavel - PR, portador do CPF 022.108.919-57, e do RG 5.604.158-3 SSP-PR, engenheiro registrado no CREA-PR sob o nº PR-51677/D, Residente na Rua Paulo Gorski,2165, Apto 601, Bloco E, Residencial Opera Unique, Bairro Campo Comprido, cidade de Curitiba, estado do Paraná, CEP 81.220-045.

CLAUSULA SEGUNDA: Fica alterada a qualificação do sócio Guilherme Reis de Vasconcelos para, **GUILHERME REIS DE VASCONCELOS**, brasileiro, solteiro, menor de púbere, nascido em 18 de setembro de 2007 na cidade de Cascavel – PR, portador do CPF 083.040.529-11, e do RG 12.559.122-1 SSP-PR, Residente na Rua Paulo Gorski, 2165, Apto 601, Bloco E, Residencial Opera Unique, Bairro Campo Comprido, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, CEP 81.220-045, neste ato é assistido pelo seu pai **Edson Jose de Vasconcelos**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, portador do CPF 022.108.919-57, e do RG 5.604.158-3



DÉCIMA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
EV CONSTRUTORA LTDA
NIRE 41205845057
CNPJ 08.546.484/0001-80

SSP-PR, engenheiro registrado no CREA-PR sob o nº PR-51677/D, Residente na Rua Paulo Gorski,2165, Apto 601, Bloco E, Residencial Opera Unique, Bairro Campo Comprido, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, CEP 81.220-045, e pela sua mãe, **Stephanie da Costa Reis Vasconcelos**, casada em regime de comunhão parcial de bens, portadora do CPF 056.370.759-30, e do RG 9.451.760-5, empresaria, Residente na Rua Paulo Gorski,2165, Apto 601, Bloco E, Residencial Opera Unique, Bairro Campo Comprido, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, CEP 81.220-045.

CLÁUSULA TERCEIRA: Retira-se da sociedade o sócio **Guilherme Reis de Vasconcelos,** já qualificado, cedendo e transferindo a totalidade de suas quotas a título oneroso, conforme instrumento particular de compra e venda de quotas, ao sócio **Edson Jose de Vasconcelos** da seguinte forma:

a. O sócio Guilherme Reis de Vasconcelos, já qualificado, possuidor de **14.000** (quatorze mil) quotas, com valor unitário de **R$ 1,00**(um real) cada uma, totalmente subscrita e integralizadas, representando **R$ 14.000,00** (quatorze mil reais), cede e transfere conforme instrumento particular de compra e venda, a totalidade das quotas, ao sócio **Edson José de Vasconcelos**, já qualificado.

Parágrafo Único: O sócio retirante Guilherme Reis de Vasconcelos, já qualificado, concede plena, geral, rasa e irrevogável quitação da operação realizada.

CLÁUSULA QUARTA: Ingressa na sociedade a partir desta data **E.J.V Participações Societárias LTDA**, sua sede e foro na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Visconde de Guarapuava, n.º 2459, sala 01, Centro, CEP 85.810-110, inscrito sob CNPJ 53.500.411/0001-02, com seu contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Paraná, sob n°41212203162, representado pelo seu sócio administrador, **EDSON JOSE DE VASCONCELOS,** brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, nascido em 18 de setembro de 1976 na cidade de Cascavel - PR, portador do CPF 022.108.919-57, e do RG 5.604.158-3 SSP-PR, engenheiro registrado no CREA-PR sob o nº PR-51677/D, Residente na Rua Paulo Gorski,2165, Apto 601, Bloco E, Residencial Opera Unique, Bairro Campo Comprido, cidade de Curitiba, estado do Paraná, CEP 81.220-045.

CLÁUSULA QUINTA: Retira-se da sociedade o sócio **EDSON JOSE DE VASCONCELOS,** já qualificado, cedendo e transferindo integralmente suas quotas a título oneroso, através de integralização de quotas, à sócia ingressante da seguinte forma:

a. O sócio **Edson Jose Vasconcelos**, que possuía **1.400.000** (um milhão e quatrocentas) quotas, com valor unitário de **R$ 1,00**(um real) cada uma, totalizando **R$ 1.400.000,00** (um milhão e quatrocentos mil reais), cede e transfere a totalidade das quotas, a título oneroso, através de integralização de



DÉCIMA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
EV CONSTRUTORA LTDA
NIRE 41205845057
CNPJ 08.546.484/0001-80

quotas a sócia ingressante **E.J.V Participações Societárias LTDA**, já qualificada.

CLÁUSULA SEXTA: Devido à alteração prevista na cláusula anterior, o Capital Social, no montante de **R$ 1.400.000,00** (um milhão e quatrocentos mil reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em **1.400.000** (um milhão e quatrocentas) quotas, com valor unitário de **R$ 1,00** (um real) cada, fica distribuído da seguinte forma:

NOME	%	QUOTAS	CAPITAL
E.J.V Participações Societárias LTDA	100	1.400.000	1.400.000,00
TOTAL	**100**	**1.400.000**	**1.400.000,00**

Parágrafo Único: A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas quotas e respondem solidariamente pela integralização do capital social, conforme o artigo 1.052 do Código Civil de 2002.

CLÁUSULA SÉTIMA: Ficam reformuladas todas as cláusulas do contrato social, passando a vigorar, a partir desta data, com a redação dada pelas clausulas seguintes:

I – DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO E DURAÇÃO

CLÁUSULA OITAVA: A sociedade, constituída sob forma de Sociedade Empresária Limitada, denominada **EV CONSTRUTORA LTDA,** tendo sua sede em Avenida Toledo, 355, sala 01, bairro Centro na cidade de Cascavel – PR, CEP 85810-230.

CLÁUSULA NONA: A sociedade unipessoal poderá, a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual.

CLAUSULA DÉCIMA: A sociedade iniciou as atividades em 01/12/2006, e o prazo de duração é por tempo indeterminado.

II – OBJETO SOCIAL

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O objeto Social da empresa é:
a) Construção de edifícios;
b) Execução de obras de engenharia civil;
c) Administração de obras;
d) Elaboração de projeto arquitetônico, engenharia, estrutural, hidráulico, elétrico, telefônico, prevenção contra incêndio e estrutura metálica;
e) Fabricação e montagem de estruturas de pré moldados de concretos;



DÉCIMA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
EV CONSTRUTORA LTDA
NIRE 41205845057
CNPJ 08.546.484/0001-80

f) Fabricação de artefatos de cimentos;
g) Fabricação e montagem de estruturas metálicas;
h) Compra e venda de imóveis próprios;
i) Locação de imóveis próprios;

III – CAPITAL SOCIAL

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O capital social totalmente integralizado em moeda corrente nacional no valor de **R$ 1.400.000,00** (um milhão e quatrocentos mil reais), divididas em **1.400.000** (um milhão e quatrocentas mil) quotas de **R$ 1,00** (um real) cada uma, fica distribuída entre os sócios, da seguinte forma:

NOME	%	QUOTAS	CAPITAL
E.J.V Participações Societárias LTDA	100	1.400.000	1.400.000,00
TOTAL	**100**	**1.400.000**	**1.400.000,00**

Parágrafo Único: A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas quotas e respondem solidariamente pela integralização do capital social, conforme o artigo 1.052 do Código Civil de 2002.

IV – ADMINISTRAÇÃO

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA: A sociedade unipessoal será administrada pelo não sócio **EDSON JOSE DE VASCONCELOS**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, nascido em 18 de setembro de 1976 na cidade de Cascavel - PR, portador do CPF 022.108.919-57, e do RG 5.604.158-3 SSP-PR, engenheiro registrado no CREA-PR sob o nº PR-51677/D, Residente na Rua Paulo Gorski, 2165, Apto 601, Bloco E, Residencial Opera Unique, Bairro Campo Comprido, cidade de Curitiba, estado do Paraná, CEP 81.220-045, na qualidade de administrador, a qual compete o uso da firma isoladamente e a representação ativa e passiva, judicial e extrajudicial da sociedade unipessoal, sendo-lhe, inclusive, autorizado o seu emprego em operações ou negócios estranhos ao objeto social, como a prestação de garantias fidejussória e real, avais, endossos, fianças e cauções de favor. O administrador fica dispensado da prestação de caução.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA: O administrador declara, sob as penas da Lei, que não está impedido de exercer o comércio ou a administração de sociedade, por lei especial, em virtude de condenação criminal ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a



DÉCIMA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
EV CONSTRUTORA LTDA
NIRE 41205845057
CNPJ 08.546.484/0001-80

economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: O administrador poderá receber a título de remuneração Pró-Labore, que terá sua quantia mensal fixada.

V – EXERCÍCIO FINANCEIRO E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: O exercício financeiro se estende de 1º de janeiro até 31 de dezembro de cada ano, e a seu término, o administrador procederá a aprovação do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico da sociedade. Os lucros e perdas apurados, serão distribuídos para o sócio de forma proporcional à participação no capital social, ou ficarem em conta de reserva na sociedade.

Parágrafo Primeiro: A sociedade unipessoal poderá proceder a balanços intermediários, inclusive mensais, e a critério do sócio distribuir lucros antecipadamente.

Parágrafo Segundo: Os demonstrativos intermediários também poderão ser aprovados a qualquer tempo, para fins de cisão parcial ou total, fusão e incorporação, por falência de sócio, descontinuidade da sociedade ou para quaisquer atos julgados necessários pelo sócio.

VI – DISPOSIÇÕES GERAIS

CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA: No caso de falecimento do único sócio da empresa, dar-se-á o início ao procedimento sucessório, ficando a administração da empresa a cargo do que trata os seguintes parágrafos:

Parágrafo Primeiro: A partir do ato em que o inventariante legalmente nomeado, prestar o compromisso, esse passará a administrar a empresa até o encerramento do inventário.
Parágrafo Segundo: Encerrado o inventário e efetivada a partilha, o(s) herdeiro(s) da titular, poderá(ão) dar continuidade nas atividades da empresa ou, não sendo possível ou inexistindo interesse, liquidá-la com base no disposto nas cláusulas “Décima Segunda” e “Décima Terceira”.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: A sociedade será dissolvida nos demais casos previstos em lei ou por deliberação do sócio, cabendo ao sócio, em qualquer hipótese, estabelecer o modo de liquidação, eleger os liquidantes e tomar as demais medidas



DÉCIMA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
EV CONSTRUTORA LTDA
NIRE 41205845057
CNPJ 08.546.484/0001-80

necessárias para promover a liquidação, cujos haveres serão pagos com base no disposto nas cláusulas “Décima Segunda” e “Décima Terceira”.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Os haveres do sócio serão apurados única e exclusivamente pelo valor correspondente às Demonstrações Financeiras Especiais do Ativo e do Passivo da sociedade onde será subtraído o passivo do ativo. Os investimentos constantes no ativo serão avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas empresas em que a **EV CONTRUTORA LTDA** possuir participações societárias (investidas). Não serão adicionados ao ativo quaisquer valores como bens intangíveis (marca, clientela, know how, fundo de comércio).

Parágrafo Único: As Demonstrações Financeiras Especiais da **EV CONSTRUTORA LTDA** serão levantadas dentro de 60 (sessenta) dias a contar da data do evento, salvo se da data das últimas Demonstrações Contábeis/Financeiras oficiais não houver decorrido mais de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: O pagamento dos haveres será feito em 72 (setenta e duas) parcelas, mensais e sucessivas, vencendo a primeira 30 (trinta) dias após a realização da apuração dos haveres. Parágrafo Primeiro: Anualmente as parcelas serão corrigidas pelo índice IPCA (acumulado dos últimos 12 meses) ou índice que venha substitui-lo.

Parágrafo Único: O pagamento dos haveres pode ser eventualmente antecipado, desde que haja a concordância unânime dos sócios, respeitando o fluxo de caixa da empresa, sendo que eventuais antecipações serão consideradas meras liberalidades por parte dos sócios remanescentes, que escolherão quais parcelas irão antecipar.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Serão licitas todas e quaisquer alterações do presente contrato social pelo sócio, para nomeação / designação / destituição de administradores, aumento de capital, bem como a transformação jurídica da sociedade, cisão, fusão, incorporação e associação com outras empresas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Para quaisquer divergências que não estejam contempladas neste contrato social, nos acordos de sócios ou no “Capítulo IV: Da Sociedade Limitada – Código Civil/2002”, serão adotadas subsidiariamente as disposições do “Capítulo I: Da Sociedade Simples – Código Civil/2002” ou as disposições contidas na Lei 6.404/76 (Lei das sociedades anônimas), em detrimento de qualquer outra disposição.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: As quotas, bem como os direitos que estas representam, inclusive os frutos futuros (dividendos, lucros e bonificações) ficam gravados com a cláusula de não onerabilidade, não podendo ser oferecidos em



DÉCIMA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
EV CONSTRUTORA LTDA
NIRE 41205845057
CNPJ 08.546.484/0001-80

garantia, penhor, alienação fiduciária ou de qualquer forma onerada, salvo com a anuência unânime dos demais sócios.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: Fica eleito o Fórum da Comarca de Cascavel – PR, para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: Em vista das modificações ora ajustadas, consolida-se o contrato social, com a seguinte redação:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
EV CONSTRUTORA LTDA
NIRE 41205845057
CNPJ 08.546.484/0001-80

A sociedade, E.J.V Participações Societárias LTDA, com sua sede e foro na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Visconde de Guarapuava, n.º 2459, sala 01, Centro, CEP 85.810-110, inscrito sob CNPJ 53.500.411/0001-02, com seu contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Paraná, sob n°41212203162, representado pelo seu sócio administrador, **EDSON JOSE DE VASCONCELOS,** brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, nascido em 18 de setembro de 1976 na cidade de Cascavel - PR, portador do CPF 022.108.919-57, e do RG 5.604.158-3 SSP-PR, engenheiro registrado no CREA-PR sob o nº PR-51677/D, Residente na Rua Paulo Gorski, 2165, Apto 601, Bloco E, Residencial Opera Unique, Bairro Campo Comprido, cidade de Curitiba, estado do Paraná, CEP 81.220-045. Única sócia da Sociedade Limitada, **EV CONSTRUTORA LTDA**, com sede e foro na Avenida Toledo, 355, sala 01, bairro Centro na cidade de Cascavel – PR, CEP 85810-230, com registro na Junta Comercial do Paraná sob o NIRE Nº 41205845057, em 20/12/2006, com início da atividade em 01/12/2006, inscrita no CNPJ sob o nº 08.546.484/0001-80, resolve **CONSOLIDAR** o Contrato Social, conforme as seguintes cláusulas:

I – DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO E DURAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade, constituída sob forma de Sociedade Empresária Limitada, denominada **EV CONSTRUTORA LTDA,** tendo sua sede em



DÉCIMA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
EV CONSTRUTORA LTDA
NIRE 41205845057
CNPJ 08.546.484/0001-80

Avenida Toledo, 355, sala 01, bairro Centro na cidade de Cascavel – PR, CEP 85810-230.

CLÁUSULA SEGUNDA: A sociedade unipessoal poderá, a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA: A sociedade iniciou as atividades em 01/12/2006, e o prazo de duração é por tempo indeterminado.

II – OBJETO SOCIAL

CLÁUSULA QUARTA: O objeto Social da empresa é;
a) Construção de edifícios;
b) Execução de obras de engenharia civil;
c) Administração de obras;
d) Elaboração de projeto arquitetônico, engenharia, estrutural, hidráulico, elétrico, telefônico, prevenção contra incêndio e estrutura metálica;
e) Fabricação e montagem de estruturas de pré moldados de concretos;
f) Fabricação de artefatos de cimentos;
g) Fabricação e montagem de estruturas metálicas;
h) Compra e venda de imóveis próprios;
i) Locação de imóveis próprios;

III – CAPITAL SOCIAL

CLÁUSULA QUINTA: O capital social totalmente integralizado em moeda corrente nacional no valor de **R$ 1.400.000,00** (um milhão e quatrocentos mil reais), divididas em **1.400.000** (um milhão e quatrocentas mil) quotas de **R$ 1,00** (um real) cada uma, fica distribuída entre os sócios, da seguinte forma:

NOME	%	QUOTAS	CAPITAL
E.J.V Participações Societárias LTDA	100	1.400.000	1.400.000,00
TOTAL	**100**	**1.400.000**	**1.400.000,00**

Parágrafo Único: A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas quotas e respondem solidariamente pela integralização do capital social, conforme o artigo 1.052 do Código Civil de 2002.



DÉCIMA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
EV CONSTRUTORA LTDA
NIRE 41205845057
CNPJ 08.546.484/0001-80

IV – ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA SEXTA: A sociedade unipessoal será administrada pelo não sócio **EDSON JOSE DE VASCONCELOS**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, nascido em 18 de setembro de 1976 na cidade de Cascavel - PR, portador do CPF 022.108.919-57, e do RG 5.604.158-3 SSP-PR, engenheiro registrado no CREA-PR sob o nº PR-51677/D, Residente na Rua Paulo Gorski,2165, Apto 601, Bloco E, Residencial Opera Unique, Bairro Campo Comprido, cidade de Curitiba, estado do Paraná, CEP 81.220-045, na qualidade de administrador, a qual compete o uso da firma isoladamente e a representação ativa e passiva, judicial e extrajudicial da sociedade unipessoal, sendo-lhe, inclusive, autorizado o seu emprego em operações ou negócios estranhos ao objeto social, como a prestação de garantias fidejussória e real, avais, endossos, fianças e cauções de favor. O administrador fica dispensado da prestação de caução.

CLÁUSULA SÉTIMA: O administrador declara, sob as penas da Lei, que não está impedido de exercer o comércio ou a administração de sociedade, por lei especial, em virtude de condenação criminal ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

CLÁUSULA OITAVA: O administrador poderá receber a título de remuneração Pró-Labore, que terá sua quantia mensal fixada.

V – EXERCÍCIO FINANCEIRO E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CLÁUSULA NONA: O exercício financeiro se estende de 1º de janeiro até 31 de dezembro de cada ano, e a seu término, o administrador procederá a aprovação do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico da sociedade. Os lucros e perdas apurados, serão distribuídos para o sócio de forma proporcional à participação no capital social, ou ficarem em conta de reserva na sociedade.

Parágrafo Primeiro: A sociedade unipessoal poderá proceder a balanços intermediários, inclusive mensais, e a critério do sócio distribuir lucros antecipadamente.

Parágrafo Segundo: Os demonstrativos intermediários também poderão ser aprovados a qualquer tempo, para fins de cisão parcial ou total, fusão e incorporação, por falência de sócio, descontinuidade da sociedade ou para quaisquer atos julgados necessários pelo sócio.



DÉCIMA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
EV CONSTRUTORA LTDA
NIRE 41205845057
CNPJ 08.546.484/0001-80

VI – DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA: No caso de falecimento do único sócio da empresa, dar-se-á o início ao procedimento sucessório, ficando a administração da empresa a cargo do que trata os seguintes parágrafos:

Parágrafo Primeiro: A partir do ato em que o inventariante legalmente nomeado, prestar o compromisso, esse passará a administrar a empresa até o encerramento do inventário.

Parágrafo Segundo: Encerrado o inventário e efetivada a partilha, o(s) herdeiro(s) da titular, poderá(ão) dar continuidade nas atividades da empresa ou, não sendo possível ou inexistindo interesse, liquidá-la com base no disposto nas cláusulas “Décima Segunda” e “Décima Terceira”.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A sociedade será dissolvida nos demais casos previstos em lei ou por deliberação do sócio, cabendo ao sócio, em qualquer hipótese, estabelecer o modo de liquidação, eleger os liquidantes e tomar as demais medidas necessárias para promover a liquidação, cujos haveres serão pagos com base no disposto nas cláusulas “Décima Segunda” e “Décima Terceira”.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Os haveres do sócio serão apurados única e exclusivamente pelo valor correspondente às Demonstrações Financeiras Especiais do Ativo e do Passivo da sociedade onde será subtraído o passivo do ativo. Os investimentos constantes no ativo serão avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas empresas em que a **EV CONTRUTORA LTDA** possuir participações societárias (investidas). Não serão adicionados ao ativo quaisquer valores como bens intangíveis (marca, clientela, know how, fundo de comércio).

Parágrafo Único: As Demonstrações Financeiras Especiais da **EV CONSTRUTORA LTDA** serão levantadas dentro de 60 (sessenta) dias a contar da data do evento, salvo se da data das últimas Demonstrações Contábeis/Financeiras oficiais não houver decorrido mais de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O pagamento dos haveres será feito em 72 (setenta e duas) parcelas, mensais e sucessivas, vencendo a primeira 30 (trinta) dias após a realização da apuração dos haveres. Parágrafo Primeiro: Anualmente as parcelas serão corrigidas pelo índice IPCA (acumulado dos últimos 12 meses) ou índice que venha substitui-lo.

Parágrafo Único: O pagamento dos haveres pode ser eventualmente antecipado, desde que haja a concordância unânime dos sócios, respeitando o fluxo de caixa da



DÉCIMA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
EV CONSTRUTORA LTDA
NIRE 41205845057
CNPJ 08.546.484/0001-80

empresa, sendo que eventuais antecipações serão consideradas meras liberalidades por parte dos sócios remanescentes, que escolherão quais parcelas irão antecipar.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Serão licitas todas e quaisquer alterações do presente contrato social pelo sócio, para nomeação / designação / destituição de administradores, aumento de capital, bem como a transformação jurídica da sociedade, cisão, fusão, incorporação e associação com outras empresas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Para quaisquer divergências que não estejam contempladas neste contrato social, nos acordos de sócios ou no “Capítulo IV: Da Sociedade Limitada – Código Civil/2002”, serão adotadas subsidiariamente as disposições do “Capítulo I: Da Sociedade Simples – Código Civil/2002” ou as disposições contidas na Lei 6.404/76 (Lei das sociedades anônimas), em detrimento de qualquer outra disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: As quotas, bem como os direitos que estas representam, inclusive os frutos futuros (dividendos, lucros e bonificações) ficam gravados com a cláusula de não onerabilidade, não podendo ser oferecidos em garantia, penhor, alienação fiduciária ou de qualquer forma onerada, salvo com a anuência unânime dos demais sócios.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Fica eleito o Fórum da Comarca de Cascavel – PR, para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E, por assim terem, justos e contratados, lavram, datam e assinam, juntamente com duas testemunhas, o presente instrumento em via única, obrigando-se fielmente por si e por seus herdeiros e sucessores a cumpri-lo em todos os seus termos.

Cascavel, 01 de julho de 2024.

_____
Edson Jose de Vasconcelos
Sócio Retirante

_____
Guilherme Reis de Vasconcelos
Sócio retirante - Assistido pelo seu pai Edson Jose de Vasconcelos e sua mãe Stephanie da Costa Reis Vasconcelos



DÉCIMA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
EV CONSTRUTORA LTDA
NIRE 41205845057
CNPJ 08.546.484/0001-80

_____

E.J.V Participações Societárias LTDA
Representada por Edson Jose de Vasconcelos

_____

Edson Jose de Vasconcelos
Administrador



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa EV CONSTRUTORA LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
02210891957	EDSON JOSE DE VASCONCELOS
05637075930	STEPHANIE DA COSTA REIS VASCONCELOS
08304052911	GUILHERME REIS DE VASCONCELOS

JUCEPAR

CERTIFICO O REGISTRO EM 07/08/2024 10:27 SOB Nº 20244774692.
PROTOCOLO: 244774692 DE 02/08/2024.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12411177276. CNPJ DA SEDE: 08546484000180.
NIRE: 41205845057. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 07/08/2024.
EV CONSTRUTORA LTDA

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.



24° ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE:
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA
CNPJ 02.100.999/0001-76
NIRE 41203799902

Os abaixo identificados e qualificados:

1) **JADIR SARAIVA DE REZENDE**, brasileiro, casado sob regime de Separação Total Bens, Engenheiro Civil, Portador da Cédula de Identidade nº 5.734.372-9 SSP/PR, inscrito no CPF 249.117.308-54, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, Rua Minas Gerais, 1749, apartamento 04, bairro Centro, CEP 85.812-030;

2) **JAQUELINE MALMANN DE PAULA LASARINI**, brasileira, casada sob Comunhão Parcial de Bens, empresária, Portadora da Cédula de Identidade n° 8.496.334-8 SSP/PR, inscrita no CPF 037.131.859-99, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, Rua Presidente Costa e Silva, 2345, Bairro Coqueiral, CEP 85.807-450;

3) **LUCIANA CRISTINA BESSA DE LUIZ**, brasileira, casada sob o Regime de Separação Total de Bens, Cirurgiã Dentista, Portadora da Cédula de Identidade n° 6.291.997-3 SSP/PR, inscrita no CPF 006.820.339-01, residente e domiciliada na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, Rua Minas Gerais, 1749, apartamento 04, bairro Centro, CEP 85.812-030;

4) **ÁTILA SARAIVA DE REZENDE,** brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, natural de Cascavel-PR, advogado, inscrito no CPF/MF sob nº. 014.615.579-33, portador da carteira de identidade RG nº. 3.302.599-8/SSP-PR, residente e domiciliado na Rua Olavo Bilac, 1251, apto 1604, Centro, Cascavel-PR, CEP: 85812-141.

Únicos sócios da empresa de sociedade limitada **CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA**, com sede e foro no município de Cascavel — PR, Rua Dom Pedro II, n° 1806, sala 01, Residencial Sylvio Kissula, Centro, CEP: 85.812-121, inscrita no CNPJ MF sob o N° 02.100.999/0001-

24° ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE:
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA
CNPJ 02.100.999/0001-76
NIRE 41203799902

76, com registro na Junta Comercial do Paraná em 03/09/1997 sob NIRE 412.0379990-2, resolvem alterar seu contrato social, conforme as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA RETIRADA DE SÓCIO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS: Retira-se da sociedade a sócia **JAQUELINE MALMANN DE PAULA LASARINI**, acima qualificada, transferindo para o sócio **JADIR SARAIVA DE REZENDE**, suas quotas de capital social, que perfaz o montante de 100.000 (cem mil) quotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, totalizando o valor nominal de R$ 100.000,00 (cem mil reais), através de contrato particular de compra e venda de quotas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO CAPITAL SOCIAL: O Capital Social da sociedade totalmente subscrito e integralizado no valor de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), dividido em 10.000.000 (dez milhões) quotas, no valor de R$ 1,00 (um real), cada uma, fica assim distribuídos entre os sócios conforme segue:

SOCIO	(%)	QUOTAS	VALOR
Jadir Saraiva de Rezende	98,00	9.800.000	R$ 9.800.000,00
Luciana Cristina B. De Luiz	1,00	100.000	R$ 100.000,00
Átila Saraiva de Rezende	1,00	100.000	R$ 100.000,00
TOTAL	**100,00**	**10.000.000**	**R$ 10.000.000,00**

CLÁUSULA TERCEIRA – Unicamente ao Sócio **JADIR SARAIVA DE REZENDE** e seus descendentes, será assegurado o direito de preferência na aquisição e arrematação de quotas de sociais, objeto de penhora, sucessão, exclusão involuntária ou voluntaria, que atinjam as quotas dos sócios minoritário **ÁTILA SARAIVA DE REZENDE**, a fim de preservar o INTUITU PERSONAE, seguidos pela própria sociedade, na condição de terceira interessada, podendo ambos remir a execução, adquirir as quotas e/ou sub-rogando-se nos direito do crédito exequendo.

CLÁUSULA QUARTA - Permanecem inalteradas as demais cláusulas vigentes que não colidem com as disposições do presente instrumento.

CLÁUSULA QUINTA - DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO: À vista das modificações ora ajustadas, consolida-se o contrato social, que passa a ter a seguinte redação:



24° ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE:
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA
CNPJ 02.100.999/0001-76
NIRE 41203799902

CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA
CNPJ 02.100.999/0001-76
NIRE 41203799902

Os abaixo identificados e qualificados:

1) **JADIR SARAIVA DE REZENDE**, brasileiro, casado sob regime de Separação Total Bens, Engenheiro Civil, Portador da Cédula de Identidade nº 5.734.372-9 SSP/PR, inscrito no CPF 249.117.308-54, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, Rua Minas Gerais, 1749, apartamento 04, bairro Centro, CEP 85.812-030;

2) **LUCIANA CRISTINA BESSA DE LUIZ**, brasileira, casada sob o Regime de Separação Total de Bens, Cirurgiã Dentista, Portadora da Cédula de Identidade n° 6.291.997-3 SSP/PR, inscrita no CPF 006.820.339-01, residente e domiciliada na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, Rua Minas Gerais, 1749, apartamento 04, bairro Centro, CEP 85.812-030;

3) **ÁTILA SARAIVA DE REZENDE,** brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, natural de Cascavel-PR, advogado, inscrito no CPF/MF sob nº. 014.615.579-33, portador da carteira de identidade RG nº. 3.302.599-8/SSP-PR, residente e domiciliado na Rua Olavo Bilac, 1251, apto 1604, Centro, Cascavel-PR, CEP: 85812-141.

Únicos sócios da empresa de sociedade limitada **CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA**, com sede e foro no município de município de Cascavel — PR, Rua Dom Pedro II, n° 1806, sala 01, Residencial Sylvio Kissula, Centro, CEP: 85.812-121, inscrita no CNPJ MF sob o N° 02.100.999/0001-76, com registro na Junta Comercial do Paraná em 03/09/1997 sob NIRE 412.0379990-2, resolvem

24° ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE:
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA
CNPJ 02.100.999/0001-76
NIRE 41203799902

consolidar o contrato social mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE E FILIAL: A sociedade gira sob a denominação social de **CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA** e tem sede na Rua Dom Pedro II, n° 1806, sala 01, Residencial Sylvio Kissula, Bairro Centro, CEP 85.812-121, na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná.

FILIAL 1: Com registro no NIRE 54900296083, com cadastro no CPNJ/MF n° 02.100.999/0006-80, cito a Rua Sete de Setembro, 2116, Centro, CEP 79020-310, na Cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul e tem como objeto social a Industria da Construção Civil, Edificações habitacionais e comerciais, elaboração de projetos de engenharia civil, execuções, incorporação na área de engenharia civil, execuções, incorporação e edificações na área de engenharia civil, Desmembramento ou Loteamento de Terrenos, Incorporação Imobiliária ou Construção, compra e venda de imóveis, aluguel de imóveis próprios, urbanos e rurais, administração e locação de Bens de Terceiros e criação de bovinos para corte, prestação de serviços combinados de escritório e apoio administrativo. Importação e Exportação.

FILIAL 2: Com registro no NIRE 54900332004, com cadastro no CNPJ/MF 02.100.999/0010-67, na estrada sentido Coxim a Alcinópolis, KM 60 a esquerda do Perímetro Rural, CEP 79.400-000, na cidade de Coxim, Estado do Mato Grosso do Sul, com o objetivo social de criação de Bovinos para Corte e Aluguel de Imóveis Próprios, urbanos e Rurais.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETIVO SOCIAL: A sociedade tem por objetivo a Industria da Construção Civil, Edificações habitacional e comerciais, Elaboração de projetos de engenharia civil; Execuções e edificações na área de engenharia civil; Desmembramento ou Loteamento de Terrenos; Incorporação imobiliária ou Construção, compra e venda de imóveis próprios - Urbanos e rurais; Administração e locação de bens de terceiros; Prestação de serviços combinados de escritório e apoio administrativo; Importação e Exportação; Exploração de atividades agrícolas, pastoril e reflorestamento; Criação bovinos geral, de elite, cria, recria e engorda; Colheita de eucalipto; Colheita de sementes de pastagem; Plantio e Colheita de soja, milho,



24° ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE:
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA
CNPJ 02.100.999/0001-76
NIRE 41203799902

algodão, feijão, arroz e trigo; Produção de mudas e outras formas de propagação vegetal e Produção de sementes certificadas.

CLÁUSULA TERCEIRA – PRAZO DE DURAÇÃO E CAPITAL SOCIAL: O prazo de duração da Sociedade é por tempo indeterminado, tendo início suas atividades em 01 de setembro de 1997, e o Capital Social da sociedade totalmente subscrito e integralizado no valor de R$ 10.000.000,00 (Dez Milhões de Reais), dividido em 10.000.000 (Dez Milhões) quotas, no valor de R$ 1,00 (um real), cada uma, e fica assim distribuídos entre os Sócios conforme segue:

SOCIO	(%)	QUOTAS	VALOR
Jadir Saraiva de Rezende	98,00	9.800.000	R$ 9.800.000,00
Luciana Cristina B. De Luiz	1,00	100.000	R$ 100.000,00
Átila Saraiva de Rezende	1,00	100.000	R$ 100.000,00
TOTAL	**100,00**	**10.000.000**	**R$ 10.000.000,00**

CLÁUSULA QUARTA – ADMINISTRAÇÃO E USO COMERCIAL: A Sociedade será administrada pelo sócio administrador **JADIR SARAIVA DE REZENDE**, já qualificado anteriormente, ao qual competirá individualmente a prática de todos os atos de gestão e administração, por mais especial que seja, podendo ainda representar a sociedade ativa, passiva, judicial e extrajudicial, impedido, no entanto, da utilização do seu emprego em negócios alheios ou estranhos ao seu objetivo social.

Parágrafo Primeiro: A sociedade poderá a qualquer momento, designar administradores não sócios, devendo ser nomeados no próprio contrato social ou em Reunião de Quotistas convocados para este fim.

Parágrafo Segundo: No caso de impedimento legal, interdição ou incapacidade absoluta, temporária ou permanente do administrador **JADIR SARAIVA DE REZENDE**, o mesmo será substituído pela sócia **LUCIANA CRISTINA BESSA DE LUIZ**, na qualidade de administradora, a qual assumirá de imediato, incorporando todos os poderes de gestão e administração.

Parágrafo Terceiro: É permitido ao(s) sócio(s) administrador(es), atuando isoladamente e em nome da sociedade, prestar aval, caução ou oferecer garantias pessoais em favor de terceiros.



24° ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE:
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA
CNPJ 02.100.999/0001-76
NIRE 41203799902

CLÁUSULA QUINTA - RETIRADA PRÓ-LABORE: Pelos serviços que prestarem a sociedade, perceberá cada sócio a título de remuneração Pró-labore, quantia mensal fixada em comum acordo nos limites de dedução fiscal previsto na Legislação do Imposto de Renda, a qual será levada a conta de despesas gerais.

CLÁUSULA SEXTA — DECLARAÇÃO DOS SÓCIOS: O administrador declara sob as penas da Lei, de que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por Lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade.

Parágrafo Único: No limite de suas atribuições, os Administradores poderão constituir mandatários ou procuradores em nome da sociedade para substituir na prática dos atos de sua competência, especificando detalhadamente no instrumento de procuração dos atos que poderão praticar e o prazo de duração, exceto mandado judicial, que poderá ser por prazo indeterminado.

CLÁUSULA SÉTIMA: Será lícito aos quotistas, fazerem-se representar nas reuniões por outro quotista mediante procuração com poderes especiais.

CLÁUSULA OITAVA – DELIBERAÇÕES: As deliberações dos sócios, além das outras indicadas no presente instrumento serão tomadas em consonâncias ao Art. 1.071 e Art. 1.076 da Lei 10.406 de janeiro2002.

Parágrafo Único: Especificamente aos administradores, individualmente, estarão autorizados a alienar bens imóveis, bem como bens ligados a atividade da empresa contratar com bancos e instituições de créditos, financiamento e empréstimos, podendo para tanto, dar em garantia hipotecaria ou pignoratício, os bens móveis e imóveis da sociedade, assinando os respectivos contratos, cédulas, escrituras e outros documentos, assumindo em decorrência, em nome da sociedade, todas as obrigações do contrato firmado.



24° ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE:
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA
CNPJ 02.100.999/0001-76
NIRE 41203799902

CLÁUSULA NONA – DA TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS: Entre os quotistas da presente sociedade, as quotas e seus direitos são livremente transferíveis, desde que obedecido os procedimentos estabelecidos neste instrumento, sendo vedada a transferência de quotistas e seus direitos a terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA: A sociedade não se dissolverá pela retirada, exclusão, interdição, falência, insolvência ou impedimento de qualquer quotista, efetuando-se a liquidação de suas quotas e apuração de seus haveres.

Parágrafo Primeiro: A oferta das quotas deverá ser feita por carta dirigida Administração da Sociedade, contendo a quantidade, preço e condições de pagamento das quotas ofertadas, a qual remeterá cópia a todos os quotistas, que poderão no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados na data do recebimento da citada carta-oferta, encaminhada pela administração, adquirir as referidas quotas total ou parcialmente. Poderão ainda os quotistas, no mesmo prazo, apresentar ao alienante contraproposta, sendo o mesmo facultado ou não. Caso mais de um sócio resolva adquirir tais quotas, as mesmas serão rateadas proporcionalmente, conforme a participação de cada sócio no Capital Social.

Parágrafo Segundo: Ficam dispensadas as formalidades e prazos do parágrafo anterior se houver concordância expressa por escrito por parte de todos os demais sócios, quanto a cessão ou transferência das quotas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: os haveres do sócio retirante, interditado, falido, excluído, insolvente ou impedido, serão apurados mediante as demonstrações Contábeis apurados até 30 (trinta) dias a contar da data do evento, utilizar-se-á os valores apurados em consonância aos Princípios Contábeis Geralmente aceitos: Afim de apurar o valor do Patrimônio Líquido Contábil, expressos no Art. 1.087 da Lei 10.406 de janeiro 2003, renunciando expressamente qualquer outro critério de avaliação, inclusive o Art. 1.031 da referida Lei.

Parágrafo Primeiro: Os haveres apurados serão pagos em 180 (cento e oitenta) prestações mensais, iguais e consecutivas, acrescidas de correção monetária equivalente a variação do Índice Geral de Preços, calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou índice similar podendo ser adotado o CUB-PR, a fim de preservar o valor

24° ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE:
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA
CNPJ 02.100.999/0001-76
NIRE 41203799902

real da moeda, vencendo a primeira parcela 60 (sessenta) dias a contar do desligamento do sócio.

Parágrafo Segundo: Os sócios remanescentes poderão, se assim permitir a situação econômica financeira da Sociedade, estabelecer condições e prazos mais favoráveis que o previsto no Caput, ao sócio retirante, interditado, falido e impedido.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Transcorrido o prazo assinado, sem que os quotistas manifestarem interesse na aquisição, as quotas sociais ofertadas serão adquiridas pela própria sociedade, mediante apuração dos haveres do sócio retirante, operando-se nesta hipótese a redução do capital social, no valor apurado o qual será determinado mediante os critérios estabelecidos na Cláusula Decima Primeira.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Unicamente ao Sócio **JADIR SARAIVA DE REZENDE** e seus descendentes, será assegurado o direito de preferência na aquisição e arrematação de quotas de sociais, objeto de penhora, sucessão, exclusão involuntária ou voluntaria, que atinjam as quotas dos sócios minoritário **ÁTILA SARAIVA DE REZENDE**, a fim de preservar o INTUITU PERSONAE, seguidos pela própria sociedade, na condição de terceira interessada, podendo ambos remir a execução, adquirir as quotas e/ou sub-rogando-se nos direito do crédito exequendo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Também o sócio involucro que der causa ao Art. 1.026 da Lei 10.406/2002, ou propor contra a sociedade qualquer ação de natureza jurídica e/ou qualquer gravame sobre suas quotas, por vontade própria ou de terceiros, será automaticamente excluído da sociedade, sendo apurados e liquidados seus haveres em consonância a Cláusula Décima Primeira.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: As quotas da sociedade ficam gravadas com as seguintes cláusulas: a) IMPENHORABILIDADE: ou seja, as quotas não responderão, por dividas dos sócios, pois a presente sociedade é formada, na confiança pessoal cada sócio possui uns aos outros e, a penhora e alienação para terceiros quebrará a característica "INTUITO PERSONALE", que de forma única se pera neste ato e continuará nos atos sociais seguintes da sociedade. b) INALIENABILIDADE, ou seja, as quotas não podem ser transferidas a terceiros apenas por força "CAUSA MORTIS" exclusiva na sucessão — do sócio **JADIR SARAIVA DE REZENDE.**

24° ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE:
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA
CNPJ 02.100.999/0001-76
NIRE 41203799902

Parágrafo Primeiro: Todos os sócios minoritários, que possuem menos de 10% (dez) por cento do Capital Social entendem que a regrado caput, item b, aplica-se exclusivamente em favor do sócio **JADIR SARAIVA DE REZENDE**, as quais emergem da liberalidade aqui pactuada e aceita por todos, claro, o direito de recesso a esses minoritários está assegurado por Lei e os termos deste contrato.

Parágrafo Segundo: Não poderão eventuais credores dos sócios, mesmo na hipótese de insuficiência de bens dos mesmos, fazer recair a execução sobre o que a estes couber nos Lucros da Sociedade, ou na parte que lhes tocar em liquidação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O exercício social iniciar-se-á no dia 01 de janeiro e terminara em 31 de dezembro do mesmo ano, devendo o administrador, nesta ocasião, prestar contas justificadas de sua administração, procedendo a elaboração das demonstrações financeiras exigidas em lei, que não precisarão ser arquivadas perante o Registro do Comércio ou Publicadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – LUCROS OU PREJUIZOS: Os lucros ou prejuízos apurados, anualmente, terão a destinação que for deliberada pelos sócios, na forma deste contrato social.

Parágrafo Primeiro: Não haverá obrigatoriedade na distribuição de lucros, podendo ser contabilizados como reservas, mediante deliberação dos sócios.

Parágrafo Segundo: Sendo apurado lucro líquido no exercício, este poderá ser distribuído conforme a deliberação dos sócios, independente da contribuição para o Capital Social.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Os imóveis pertencentes a sociedade poderão ser dados como garantia em hipoteca e alienação fiduciária em atos extrajudiciais em nome dos sócios, desde que com anuência expressa do sócio **JADIR SARAIVA DE REZENDE**.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CASOS OMISSOS: Os casos omissos neste contrato, a Sociedade se regerá pelos dispostos referentes a Sociedade Limitadas, constantes da Lei n° 10.406 de 10/01/2002, e terá regência supletiva no que for aplicável, pela

24° ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE:
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA
CNPJ 02.100.999/0001-76
NIRE 41203799902

Lei n° 6.404 de 15/1211976 e Lei 11.638/2007, do conhecimento do todos os sócios, que eles e se sujeitam como se cada uma se fizesse aqui especial menção.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - FORO: Fica eleito o foro Da Cidade de Cascavel - PR para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E por estarem assim, justos e contratados, datam, lavram e assinam o presente instrumento em 1 (uma) via de igual teor e forma, obrigando-se fielmente por si e por seus herdeiros a cumpri-lo em todos os seus termos.

Cascavel/PR, 18 de agosto de 2025.

_____Assinado Digitalmente_____
JADIR SARAIVA DE REZENDE

_____Assinado Digitalmente_____
LUCIANA CRISTINA BESSA DE LUIZ

_____Assinado Digitalmente _____
JAQUELINE MALMANN DE PAULA LASARINI

_____Assinado Digitalmente _____
ÁTILA SARAIVA DE REZENDE



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
01461557933	ATILA SARAIVA DE REZENDE
24911730854	JADIR SARAIVA DE REZENDE
03713185999	JAQUELINE MALMANN DE PAULA LASARINI
00682033901	LUCIANA CRISTINA BESSA DE LUIZ

JUCEPAR

CERTIFICO O REGISTRO EM 26/08/2025 18:09 SOB Nº 20254059465.
PROTOCOLO: 254059465 DE 26/08/2025.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12513708406. CNPJ DA SEDE: 02100999000176.
NIRE: 41203799902. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 18/08/2025.
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.



IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
CNPJ Nº 07.109.117/0001-57
NIRE Nº 41205364067
DÉCIMA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

AMANDA MARCON, brasileira, maior, solteira, nascida em 19/03/1991, empresária, residente e domiciliada nesta cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, na Rua Belarmino de Mendonça, nº 710, Apto 1402, Edifício Solimões, Centro, CEP 85.851-100, portadora da Cédula de Identidade Civil Registro Geral nº 8.671.622-4, expedida pelo Instituto de Identificação do Estado do Paraná e inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 048.567.869-11;

IVOCIR MARCIO MARCON, brasileiro, maior, casado sob o regime de comunhão universal de bens, nascido em 23/02/1964, engenheiro civil, residente e domiciliado nesta cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, na Rua Belarmino de Mendonça, nº 710, Apto 1402, Edifício Solimões, Centro, CEP 85.851-100, portador da Cédula de Identidade Civil Registro Geral nº 3.105.270-0, expedida pelo Instituto de Identificação do Estado do Paraná e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 485.175.189-34; e

PEDRO HENRIQUE TOMBINI MARCON, brasileiro, maior, solteiro, nascido em 30/10/1995, empresário, residente e domiciliado nesta cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, na Rua Belarmino de Mendonça, nº 710, Apto 1402, Edifício Solimões, Centro, CEP 85.851-100, portador da Cédula de Identidade Civil Registro Geral nº 8.671.620-8, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Paraná e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 048.567.899-37;

Únicos sócios componentes da sociedade empresária limitada que gira sob a denominação social de **"IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA"**, pessoa jurídica de direito privado com sede e foro nesta cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, nº 873, Vila Yolanda, CEP 85.853-230, nesta cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº **07.109.117/0001-57**, com contrato social devidamente arquivado na MM. Junta Comercial do Estado do Paraná sob o nº **41205364067**, por despacho em sessão de 26 de novembro de 2004 e última alteração contratual arquivada sob nº 20196349818, por despacho em sessão de 10 de dezembro de 2019.

RESOLVEM, por este instrumento particular de alteração, modificar o seu contrato social e alterações, de conformidade com as cláusulas seguintes:

DA DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS AUFERIDOS:

PRIMEIRA – A distribuição de lucros, poderá ser efetuada por outro critério que não leve em consideração a participação de cada sócia no capital social.



IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
CNPJ Nº 07.109.117/0001-57
NIRE Nº 41205364067
DÉCIMA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

DO CAPITAL SOCIAL:

SEGUNDA – O capital social que era no valor de R$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais), dividido em 590.000 (quinhentas e noventa mil) quotas, **fica elevado para R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**, dividido em 2.000.000 (dois milhões) de quotas, sendo o aumento no valor de R$ 1.410.000,00 (um milhão quatrocentos e dez mil reais), subscrito e integralizado pelos sócios conforme segue:

a) R$ 61.460,00 (sessenta e um mil, quatrocentos e sessenta reais) subscritos pela sócia **AMANDA MARCON**, qualificada anteriormente, e integralizado com uso do saldo da conta "lucros acumulados", constante no balanço patrimonial levantado em 30 de julho de 2021.

b) R$ 1.061.480,00 (um milhão, sessenta e um mil, quatrocentos e oitenta reais) subscritos pelo sócio **IVOCIR MARCIO MARCON,** qualificado anteriormente, e integralizado com uso do saldo da conta "lucros acumulados", constante no balanço patrimonial levantado em 30 de julho de 2021.

c) R$ 287.060,00 (duzentos e oitenta e sete mil e sessenta reais) subscritos pelo sócio **PEDRO HENRIQUE TOMBINI MARCON,** qualificado anteriormente, e integralizado com uso do saldo da conta "lucros acumulados", constante no balanço patrimonial levantado em 30 de julho de 2021.

TERCEIRA – Em decorrência da presente alteração, o capital social no valor de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), inteiramente integralizado, dividido em 2.000.000 (dois milhões) de quotas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada, fica assim distribuído entre os sócios:

SÓCIO	PERC.	QUOTAS	VALOR R$
AMANDA MARCON	4,36%	87.200	87.200,00
IVOCIR MARCIO MARCON	80,00%	1.600.000	1.600.000,00
PEDRO HENRIQUE TOMBINI MARCON	15,64%	312.800	312.800,00
TOTAL	100%	2.000.000	2.000.000,00

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, não havendo responsabilidade solidária pelas obrigações sociais, respondendo todos, no entanto, pela integralização do capital social.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As quotas sociais são indivisíveis em relação à sociedade.



IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
CNPJ Nº 07.109.117/0001-57
NIRE Nº 41205364067
DÉCIMA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

PARÁGRAFO TERCEIRO – As quotas não poderão ser caucionadas, empenhadas, oneradas ou gravadas, total ou parcialmente, a qualquer título, salvo se com autorização unânime dos sócios.

DO OBJETO SOCIAL:

QUARTA – O objeto social da sociedade que era: construção civil, serviços de engenharia, obras de engenharia civil, obras de urbanização e pavimentação, obras de terraplenagem, instalação e manutenção elétrica, administração de obras, incorporação de empreendimentos imobiliários e construção e instalações esportivas e recreativas, **passa a ser:**

CNAE	DESCRIÇÃO
4120-4/00	**Construção civil**
7112-0/00	**Serviços de engenharia**
4299-5/99	**Obras de engenharia civil**
4213-8/00	**Obras de urbanização e pavimentação**
4313-4/00	**Obras de terraplenagem**
4321-5/00	**Instalação e manutenção elétrica**
4399-1/01	**Administração de obras**
4110-7/00	**Incorporação de empreendimentos imobiliários**
4299-5/01	**Construção e instalações esportivas e recreativas**
7732-2/01	**Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes**
4399-1/04	**Serviços de operação e fornecimento de equipamentos para transporte e elevação de cargas e pessoas para uso em obras**

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

QUINTA – Permanecem inalteradas as demais cláusulas e condições do contrato social e suas alterações, desde que não colidam com as disposições da presente alteração.



IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
CNPJ Nº 07.109.117/0001-57
NIRE Nº 41205364067
DÉCIMA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

O presente instrumento será assinado digitalmente, obrigando-se por si e seus herdeiros e ou sucessores a cumpri-lo fielmente em todos os seus termos.

Foz do Iguaçu/PR, 2 de setembro de 2021.

Amanda Marcon
Assinado via certificado digital padrão ICP Brasil

Ivocir Marcio Marcon
Assinado via certificado digital padrão ICP Brasil

Pedro Henrique Tombini Marcon
Assinado via certificado digital padrão ICP Brasil



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
04856786911	AMANDA MARCON
04856789937	PEDRO HENRIQUE TOMBINI MARCON
48517518934	IVOCIR MARCIO MARCON

JUCEPAR
JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ

CERTIFICO O REGISTRO EM 08/09/2021 08:58 SOB Nº 20215932757.
PROTOCOLO: 215932757 DE 08/09/2021.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12106625380. CNPJ DA SEDE: 07109117000157.
NIRE: 41205364067. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 02/09/2021.
IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br



ANEXO VI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª A 4ª SÉRIES DA 60ª (SEXAGÉSIMA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Emissora

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
na qualidade de Agente Fiduciário

Datado de 17 de dezembro de 2024

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª A 4ª SÉRIES DA 60ª (SEXAGÉSIMA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 620, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

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, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário", sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como "Partes" e individualmente e indistintamente como "Parte").

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido), conforme os termos e condições a seguir descritos.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



"Afiliadas":	Significa, em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
"Agente Fiduciário":	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** conforme qualificada no preâmbulo.
"Alienação Fiduciária de Imóvel":	Significa a alienação fiduciária do Imóvel, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
"Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da Devedora, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
"Amortização":	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita no presente Termo de Securitização.
"Amortização Extraordinária Obrigatória":	Significa a amortização extraordinária obrigatória dos CRI em decorrência da amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, nos casos dos eventos previstos na Cláusula 7.1 do presente Termo de Securitização.
"ANBIMA":	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Assembleia Especial de Titulares dos CRI":	As respectivas assembleias especiais de Titulares dos CRI, referentes a cada série dos CRI, realizada na forma das Cláusulas 15.1 e seguintes deste Termo de Securitização.
"Aval"	Significa a garantia fidejussória prestada, pelos Avalistas, em favor da Emissora, nos termos do Termo de Emissão.
"Avalistas":	Significa, quando mencionados em conjunto e indistintamente, (i) **CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Rua Dom Pedro II, 1.806, Sala 01 Centro, CEP 85.812-121; (ii) **EV CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, inscrita no CNPJ sob o nº 08.546.484/0001-80; (iii) **IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, 873, Vila Yolanda, CEP 85.853-230, inscrita no CNPJ sob o nº 07.109.117/0001-57; (iv) **JADIR SARAIVA DE REZENDE**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 5734372-9, inscrito no CPF sob o nº 249.117.308-54, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, estado de Paraná, na Rua Minas Gerais, 1.749, apartamento 04, Centro; (v) **EDSON JOSÉ DE VASCONCELOS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



	Stephanie, portador da cédula de identidade RG nº 5.604.158, inscrito no CPF sob o nº 022.108.919-57, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Paulo Gorski, nº 2.165, apartamento 601, Campo Comprido, CEP 81.210-220; e (vi) **IVOCIR MÁRCIO MARCON**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Eliamar, portador da cédula de identidade RG nº 3.105.270-0, inscrito no CPF sob o nº 485.175.189-34, residente e domiciliado na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, na Rua Belarmino de Mendonça, 710, apartamento 1.402, CEP 85.851-100**.**
"BACEN":	Significa o Banco Central do Brasil.
"B3":	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCI":	Significam, quando em conjunto, as CCI dos CRI da 1ª Série, CCI dos CRI da 2ª Série, CCI dos CRI da 3ª Série e CCI dos CRI da 4ª Série.
"Cessão Fiduciária":	Significa a cessão fiduciária sobre **(a)** os Direitos Creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial, pela Devedora, do Empreendimento, mediante comercialização das Unidades; e **(b)** dos Direitos Creditórios decorrentes da titularidade, pela Devedora, da Conta Vinculada, na qual os recebíveis referidos no item (a) serão creditados, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
"CETIP 21":	Significa o módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
"CMN":	Significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ":	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA":	Significa o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, em conjunto.
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas"	Significa o "Código de Ofertas Públicas", publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
"Código Civil":	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil":	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Comunicação de Vencimento Antecipado":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1.4 deste Termo de Securitização.
"Condições Precedentes para	Significam as condições precedentes para integralização, listadas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



Integralização":	
"Condições Precedentes da Liberação 1":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.8.1 do Termo de Emissão.
"Condições Precedentes Subsequentes":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.8.2 do Termo de Emissão.
"Condições Precedentes"	Significa, quando mencionados em conjunto, as Condições Precedentes da Liberação 1 e as Condições Precedentes Subsequentes.
"Conta da Devedora":	Significa a conta corrente nº 73.227-3, na agência 4370, do Banco Cooperativo Sicoob S.A. (cód. 756), de titularidade da Devedora ou outra conta indicada pela Devedora, desde que de sua titularidade.
"Conta do Patrimônio Separado":	Significa a conta corrente nº 99570-5, Agência 8499, no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.
"Conta Vinculada":	Significa a conta corrente nº 6501182-6, da agência 0001, do QI Sociedade de Crédito Direto S.A. (cód. 329), de titularidade da Devedora, aberta para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa o *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre os atuais sócios da Devedora, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da Devedora, enquanto devedora das Obrigações Garantidas.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":	Significa a *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia"*, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
"Contrato de Cessão Fiduciária":	Significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
"Contrato de Distribuição":	Significa o "*Contrato de Distribuição Pública Sob o Rito de Registro Automático, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão da Travessia Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, Coordenador Líder, qualidade de instituição financeira responsável pela distribuição dos CRI, e a Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, para formalização da distribuição dos CRI.
"Coordenador Líder":	Significa a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



"CPF"	Significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários":	Significa, quando mencionados em conjunto, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
"CRI da 1ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da primeira série da 60ª emissão da Emissora.
"CRI da 2ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da segunda série da 60ª emissão da Emissora.
"CRI da 3ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da terceira série da 60ª emissão da Emissora.
"CRI da 4ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da quarta série da 60ª emissão da Emissora.
"CRI":	Significa, quando em conjunto, os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série, os CRI da 3ª Série e os CRI da 4ª Série, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, nos termos da Lei nº 10.931 e do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.
"CRI em Circulação":	Significa, para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade da Devedora, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
"CVM":	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data da Amortização":	Significam as datas de pagamento da Amortização conforme cronograma constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização.
"Data de Emissão dos CRI 1ª Série":	Significa a data de emissão dos CRI 1ª Série, a saber, 20 de dezembro de 2024.
"Data de Emissão dos CRI 2ª Série":	Significa a data de emissão dos CRI 2ª Série, a saber, 20 de fevereiro de 2025.
"Data de Emissão dos CRI 3ª Série":	Significa a data de emissão dos CRI 3ª Série, a saber, 20 de abril de 2025.
"Data de Emissão dos CRI 4ª Série":	Significa a data de emissão dos CRI 4ª Série, a saber, 20 de junho de 2025.
"Data de Emissão dos CRI":	Significa, quando mencionados em conjunto, a Data de Emissão dos CRI 1ª Série, a Data de Emissão dos CRI 2ª Série, a Data de Emissão dos CRI 3ª Série e a Data de Emissão dos CRI 4ª Série.
"Data de Integralização":	Significa a data em que ocorrer a integralização da respectiva série dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
"Data de Pagamento":	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração conforme cronograma constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

"Data de Vencimento dos CRI":	Conforme indicadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.
"Destinação dos Recursos":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.4.2 deste Termo de Securitização.
"Devedora":	Significa a **BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, inscrita no CNPJ sob o nº 43.689.060/0001-76.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Direitos Creditórios":	Significam a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial, pela Devedora, do Empreendimento, mediante comercialização das Unidades, e os direitos creditórios decorrentes da titularidade, pela Devedora, da Conta Vinculada (conforme definido abaixo) na qual os recebíveis referidos no item (i) serão creditados.
"Documentos Comprobatórios":	Significa os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, quais sejam, cronograma físico-financeiro de avanço de obras, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 4.4.2 e seguintes deste Termo de Securitização, e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, bem como documento societário que comprove a participação da Devedora em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros.
"Documentos da Operação":	Significam, quando mencionados em conjunto, (a) o Termo de Emissão; (b) os Instrumentos de Garantias; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) o presente Termo de Securitização; (e) o Contrato de Distribuição; (f) o Anúncio de Início de Distribuição; (g) o Anúncio de Encerramento de Distribuição; (h) eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; (i) o prospecto da Oferta; (j) a lâmina da Oferta; e (k) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados.
"Emissão":	Significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 60ª emissão, em 4 (Quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora":	Significa a **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



"Empreendimento" ou "Empreendimento Square Life Center":	Significa o empreendimento denominado "*Square Life Center*", em desenvolvimento pela Devedora no Imóvel.
"Escritura de Emissão de CCI":	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", firmado pela Emissora e pela Instituição Custodiante em 17 de dezembro de 2024.
"Escriturador" e "Instituição Custodiante":	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada no preâmbulo.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":	Significa qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 14.5 deste Termo de Securitização, os quais poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais":	Significam os eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais previstos na Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização.
"Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.8 deste Termo de Securitização.
"Fundo de Obras":	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.10 deste Termo de Securitização.
"Fundo de Reserva":	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.9 deste Termo de Securitização.
"Garantias":	Significam, quando mencionadas em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reservas e o Fundo de Obras.
"IGP-M":	Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Instrumentos de Garantias":	Significam, quando mencionadas em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária.
"Investidores Profissionais":	Significa os investidores profissionais, de acordo com definição do artigo 11 da Resolução CVM 30, conforme alterada.
"Investidores Qualificados":	Significa os investidores qualificados, de acordo com definição do artigo 12 da Resolução CVM 30, conforme alterada.
"Investimentos Permitidos":	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.11 deste Termo de Securitização.
"Imóvel"	imóvel objeto da matrícula nº 98.449 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/PR, localizado na Rua Presidente Kennedy, 2.119, Centro.
"IPCA":	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



	divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"JUCEPAR":	Significa a Junta Comercial do Estado do Paraná.
"JUCESP":	Significa a Junta Comercial do Estado De São Paulo.
"Juros Remuneratórios":	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.10 deste Termo de Securitização.
"Lei nº 10.406":	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Lei nº 10.931":	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 11.101":	Significa a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"Lei nº 14.430":	Significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"Lei nº 9.514":	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Leis Anticorrupção":	Significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, o *UK Bribery Act 2010*, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE).
"MDA":	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Montante Mínimo"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.3.4 deste Termo de Securitização.
"Notas Comerciais":	Significa, quando em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série, as Notas Comerciais da 2ª Série, as Notas Comerciais da 3ª Série e as Notas Comerciais da 4ª Série, que juntas comporão as 213.500 (duzentas e treze mil e quinhentas) notas comerciais da 1ª (primeira) emissão da Devedora, as quais serão integralmente e exclusivamente adquiridas pela Emissora.
"Obrigações Garantidas":	Significa todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário acrescido dos juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



	Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
"Oferta":	Significam as ofertas públicas sob o rito de registro automático de distribuição, destinada a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, das quais os CRI serão objeto.
"Ônus":	Significa qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.
"Ordem de Prioridade de Pagamentos":	Significam os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos constante da Cláusula 7.4.
"Patrimônio Separado":	Significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Garantias, pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e o Fundo de Obras. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
"Período de Capitalização":	Significa, para cada uma das séries dos CRI, o intervalo de tempo que se inicia a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e na data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anteriores (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, terminando na data de pagamento dos Juros Remuneratórios do respectivo período (exclusive).
"Preço de Integralização":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
"Razão de Garantia":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.6 deste Termo de Securitização.
"Razão Saldo Devedor"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.7 deste Termo de Securitização.
Razões de Garantia"	Significa, em conjunto, a Razão de Garantia e a Razão Saldo Devedor.
"Regime Fiduciário":	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



	inclusive o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
"Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas":	Significam as "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024.
"Relatório de Medição":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.1 deste Termo de Securitização.
"Relatório de Acompanhamento de Vendas":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.3 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Facultativo Total":	Significa o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 8.
"Resgate Antecipado Obrigatório Total":	Significa o resgate antecipado obrigatório total das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
"Resolução CVM 160":	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 17":	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30":	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60":	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Rito de Registro Automático de Distribuição":	Significa o rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme art. 26 e art. 27 da Resolução CVM 160, a partir da qual o registro da oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
"Servicer":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.3 deste Termo de Securitização.
"Taxa DI":	Taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário, disponibilizado em sua página na internet (http://www.b3.com.br).
"Termo de Emissão de Notas Comerciais" ou "Termo de Emissão":	Significa o "*Termo da 1ª Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com garantias reais e fidejussórias, para Colocação Privada, da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.*" celebrado em 17 de dezembro de 2024 entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas, por meio do qual as Notas Comerciais foram emitidas pela Devedora.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



"Termo de Securitização" ou "Termo":	Significa o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) a 4ª (quarta) Séries da 60ª (sexagésima) Emissão de CRI da Emissora.
"Titulares dos CRI":	Significam os detentores de CRI que deverão ser Investidores Qualificados.
"Unidades" ou "Unidades Autônomas"	Significam as unidades do Empreendimento.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.8 deste Termo de Securitização.
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.9 deste Termo de Securitização.
"Valor Nominal Unitário":	Significa o valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão do CRI.
"Valor Total da Emissão":	Significa o valor total da emissão, na Data de Emissão dos CRI, de R$ 213.500.000,00 (duzentos e treze milhões e quinhentos mil reais).

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA - AUTORIZAÇÃO E REGISTROS

2.1. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 01 de fevereiro de 2023, registrada na JUCESP em 14 de fevereiro de 2023 sob nº 72.820/23-8, por meio da qual foi autorizada, nos termos do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da Emissora até o limite de R$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vinculará, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, serão vinculados à presente Emissão de CRI, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor nominal total de R$ 213.500.000,00 (duzentos e treze milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade será obtida pela Emissora por meio da assinatura do Termo de Emissão de Notas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

Comerciais, e do seu boletim de subscrição, conforme for necessário.

3.3. As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no **Anexo I**, que faz parte integrante deste.

3.4. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI:

(i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(a)** emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; **(b)** remuneração do Coordenador Líder pela estruturação da Oferta e distribuição dos CRI; **(c)** remuneração da Emissora pela estruturação da Emissão; **(d)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(e)** remuneração devida ao Agente Fiduciário; **(f)** despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3; e **(g)** averbações/registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários serão emitidas sob a forma escritural e serão custodiadas com a Instituição Custodiante na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e serão devidamente registradas na B3, conforme disposto no § 4º-A do artigo 18 da Lei nº 10.931.

3.6. Os CRI da presente Emissão serão objeto do Rito de Registro Automático de Distribuição e poderão ser negociados pelo Preço de Integralização, conforme descrito neste Termo de Securitização, sendo admitido ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

3.6.1. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme o caso, sendo certo que a aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério e de comum acordo entre as Partes, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (all-in) da Emissora.

CLÁUSULA QUARTA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E DECLARAÇÕES

a.1. Identificação dos CRI

4.1.1. Número da Emissão: Os CRI integram a 60ª (sexagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

4.1.2. Valor da Emissão dos CRI: O valor total da Emissão dos CRI é de R$ 213.500.000,00 (duzentos e treze milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão.

4.1.3. Número de Séries: A Emissão será realizada em 4 (quatro) séries, conforme indicado na tabela a seguir:

Número da Série	Volume Total na Data de Emissão
1ª Série	R$ 55.500.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quinhentos mil reais)
2ª Série	R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais)
3ª Série	R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais)
4ª Série	R$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais)

4.1.4. Valor Nominal Unitário dos CRI: Os CRI possuem o valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) da respectiva Data de Emissão (conforme definido abaixo).

4.1.5. Quantidade de CRI: Serão emitidos 213.500 (duzentos e treze mil e quinhentos) CRI, divididos entre as Séries da seguinte maneira:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

Número da Série	Quantidade de CRI
CRI da 1ª Série	55.500 (cinquenta e cinco mil e quinhentas)
CRI da 2ª Série	57.000 (cinquenta e sete mil)
CRI da 3ª Série	57.000 (cinquenta e sete mil)
CRI da 4ª Série	44.000 (quarenta e quatro mil)

4.1.6. Local de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, o local de Emissão dos CRI é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

4.1.7. Data de Emissão dos CRI: Para todos os fins e efeitos legais, os CRI terão as datas de emissão indicadas na tabela abaixo (em conjunto e indistintamente, "Data de Emissão").

Número da Série	Data de Emissão
CRI da 1ª Série	20 de dezembro de 2024
CRI da 2ª Série	20 de fevereiro de 2025
CRI da 3ª Série	20 de abril de 2025
CRI da 4ª Série	20 de junho de 2025

4.1.8. Prazo e Data de Vencimento: Os CRI terão os prazos de vigência e as datas de vencimento indicados na tabela abaixo (em conjunto e indistintamente, "Data de Vencimento").

Número da Série	Data de Vencimento	Prazo em dias corridos
CRI da 1ª Série	26 de dezembro de 2029	1.832 (mil, oitocentos e trinta e dois)
CRI da 2ª Série	26 de dezembro de 2029	1.770 (mil, setecentos e setenta)
CRI da 3ª Série	26 de dezembro de 2029	1.711 (mil, setecentos e onze)
CRI da 4ª Série	26 de dezembro de 2029	1.650 (mil, seiscentos e cinquenta)

4.1.9. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

4.1.10. Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) indicada na tabela abaixo, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou na data de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



eventual Amortização Extraordinária Parcial ou Resgate Antecipado Total, (exclusive) ("Remuneração" ou "Juros Remuneratórios"). A Remuneração será calculada conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo

Número da Série	Taxa de Juros
CRI da 1ª Série	3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos) ao ano
CRI da 2ª Série	3,70% (três inteiros e setenta centésimos) ao ano
CRI da 3ª Série	3,65% (três inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano
CRI da 4ª Série	3,60% (três inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano

4.1.11. Encargos Moratórios: Ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios").

4.1.12. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430/2022 e da Cláusula 12.1 e seguintes deste Termo.

4.1.13. Garantias: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, gozarão das seguintes garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Fundo de Despesa, Fundo de Reserva e Fundo de Obras. Os CRI, por sua vez, não contarão com a constituição de quaisquer garantias.

4.1.14. Subordinação: Não há subordinação entre as séries dos CRI.

4.1.15. Coobrigação da Emissora: Não há.

4.1.16. Classificação ANBIMA: As classificações, conforme abaixo, foram realizadas no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.1. Categoria: Residencial. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.2. Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.3. Tipo de Segmento: Apartamentos ou casa / Loteamento: subjacentes lotes. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.4. Tipo de contrato com lastro: Valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.5. Revolvência: Não.

4.1.16.6. Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável": Não.

4.1.17. Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3.

4.1.18. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

4.1.19. Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.1.20. Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Qualificados e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.

4.1.21. Fatores de Risco: Os fatores de risco estão elencados na Cláusula 20.1 deste Termo de Securitização.

a.2. Depósito para Distribuição e Negociação

4.2.1. Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

4.2.1.1. Não obstante o disposto na Cláusula acima, a revenda dos CRI integralizados somente poderá ser destinada a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto nos §10º e 11º do artigo 33 da Resolução CVM 60.

a.3. Forma de Distribuição dos CRI

4.3.1. Os CRI serão objeto de distribuições públicas, por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea b, e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, os registros automaticamente dispensados de análise prévia pela CVM e as distribuições automaticamente realizadas, no montante de R$ 213.500.000,00 (duzentos e treze milhões e quinhentos mil reais), sob regime de melhores esforços, nos termos previstos junto ao Contrato de Distribuição.

4.3.2. Registro das Ofertas: O início das Ofertas estará condicionado à apresentação e ao cumprimento, pelo Coordenador Líder à CVM, conforme aplicável, dos requisitos e procedimentos indicados no artigo 27 da Resolução CVM 160, incluindo, sem limitações, considerando o público-alvo da Oferta, qual seja, Investidores Qualificados: **(a)** os pagamentos das taxas de fiscalização; **(b)** os preenchimentos dos formulários eletrônicos de requerimentos de registros das Ofertas; e **(c)** declaração da Emissora de registro atualizado.

4.3.2.1. Registro no banco de dados da ANBIMA. As Ofertas serão registradas na ANBIMA, nos termos do artigo 19º, parágrafo único, do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.3.2.2. Registro das Ofertas na ANBIMA. Nos termos do artigo 15 e seguintes, Capítulo VII, Seção I, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, as Ofertas serão registradas na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição.

4.3.3. Resultado e encerramento das Ofertas: O resultado de cada uma das Ofertas deverá ser divulgado no respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da regulamentação aplicável, tão logo seja observado os seguintes eventos, o que acontecer primeiro: **(i)** da subscrição da totalidade dos CRI; **(ii)** da colocação do Montante Mínimo (conforme definido abaixo, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, sendo certo que os CRI não colocados serão cancelados; ou **(iii)** do decurso do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do respectivo Anúncio de Início de Distribuição com a divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160. As divulgações devem ocorrer em conformidade com o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160.

4.3.3.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

primeiro dentre os eventos indicados na cláusula 4.3.3 acima, a Emissora deverá encerrar a Oferta dos CRI por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo referido Anúncio de Encerramento da Distribuição ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

4.3.3.2. Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Devedora declarou nos termos do Termo de Emissão que empréstimos bancários ou aporte de capital seriam fontes de financiamento alternativo, caso a Oferta seja encerrada com a colocação parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo.

4.3.4. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI da respectiva série, desde que seja atingido o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por série ("Montante Mínimo") e observado que os CRI da respectiva série que não forem colocados no âmbito da Oferta dos CRI serão cancelados pela Emissora.

4.3.4.1. No momento da subscrição dos CRI da respectiva série, o Investidor Qualificado poderá condicionar a sua adesão à subscrição dos CRI da respectiva série à colocação **(a)** da totalidade dos CRI da respectiva série que tenham sido emitidos; ou **(b)** de uma proporção ou quantidade mínima de CRI da respectiva série.

4.3.4.2. Após a definição da quantidade de CRI da respectiva série a serem objeto de colocação e integralização, as Partes deverão formalizar a referida definição por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo certo que para a celebração do referido aditamento não será necessária nova aprovação societária da Emissora e qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial.

a.4. Destinação de Recursos

4.4.1. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para integralização das Notas Comerciais, observadas as retenções na Conta do Patrimônio Separado para pagamento das despesas iniciais, constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

4.4.2. Os recursos recebidos pela Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora, para arcar com os gastos, custos e as despesas futuras, de natureza imobiliária, diretamente atinentes às obras do Empreendimento, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo III do Termo de Emissão e replicado no Anexo VII deste Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos").

4.4.2.1. As Partes estabelecem que a Destinação dos Recursos abrangerá exclusivamente as obras do Empreendimento. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



permanecerá obrigada a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da presente Emissão no Empreendimento Square Life Center, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos captados por meio da presente Emissão no Empreendimento Square Life Center, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

4.4.2.2. Em atendimento ao disposto na Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou 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.

4.4.2.3. É vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 4.4.2 acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

4.4.2.4. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, até a alocação total dos recursos da Emissão, sempre no último Dia Útil de cada mês imediatamente posterior ao encerramento de cada semestre findo em janeiro e julho, o relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na cláusula 4.4.2 acima, nos termos do Anexo II do Termo de Emissão, conforme replicado no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre, de cópia das notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, e dos respectivos comprovantes de pagamentos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado aqui previsto, sendo que o primeiro relatório de verificação deverá ser apresentado, relativamente ao semestre findo em 30 de junho de 2025, e assim sucessivamente em periodicidade semestral ("Documentos de Destinação").

4.4.2.5. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula 4.4.2, comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

4.4.2.6. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

4.4.2.7. O Anexo III do Termo de Emissão, conforme replicado no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras de desenvolvimento do Empreendimento. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

4.4.2.8. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos imóveis a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daquele inicialmente previsto nos termos no Anexo IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme replicado no **Anexo IX** deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e ao Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

4.4.2.9. A Devedora declarou, nos termos do Termo de Emissão, que o Imóvel objeto da Destinação dos Recursos não recebeu, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora e/ou empresas do grupo. Não obstante, a Devedora declara que os documentos comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da destinação de recursos da Oferta não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

4.4.2.10. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



razão do recebimento do preço de integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

4.4.2.11. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Termo de Emissão, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 4.4.2, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

4.4.2.12. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos em sua totalidade corresponde à Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, em qualquer dos casos, com o consequente resgate antecipado obrigatório dos CRI, as obrigações da Devedora previstas nesta cláusula 4.4.2 quanto à Destinação dos Recursos, incluindo o envio de relatórios e/ou dos Documentos de Destinação e ao pagamento dos valores devidos ao Agente Fiduciário referentes à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que seja comprovada a destinação da totalidade dos recursos da presente Emissão, perdurando da mesma forma a obrigação do Agente Fiduciário realizar a verificação da Destinação dos Recursos, nos termos aqui previstos.

4.4.3. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos do Termo de Emissão e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às obras do Empreendimento, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à cláusula 4.4.2.4, na periodicidade prevista na referida cláusula.

4.4.3.1. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos – cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

4.4.4. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da Destinação dos Recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações acerca da Destinação dos Recursos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



a.5. Empreendimento

4.5.1. Acompanhamento das Obras do Empreendimento. Durante toda a vigência das Notas Comerciais e enquanto as obras do Empreendimento estiverem em andamento, a Devedora manterá contratada a **HARCA ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 20.620.442/0001-48 ("Agente de Medição"), que deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução física das obras do Empreendimento, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação a, no mínimo: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pela Devedora e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, Memorial Descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pela Devedora; **(c)** acompanhar a viabilidade de conclusão do Empreendimento no prazo e condições informados pela Devedora quando da celebração do respectivo instrumento de contratação da Empresa de Gerenciamento de Obras; **(d)** efetuar as medições das obras do Empreendimento executadas; e **(e)** verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas ao Empreendimento ("Relatório de Medição").

4.5.2. O Relatório de Medição deverá ser apresentado à Securitizadora até o dia 7 (sete) de cada mês de vigência da Operação de Securitização.

4.5.3. Acompanhamento da Comercialização dos Lotes do Empreendimento. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, de forma a viabilizar o acompanhamento, pela Securitizadora, da comercialização dos Lotes, a Devedora deverá manter contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.** Inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46 ("*Servicer*"), que será responsável por enviar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, mensalmente, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso ("Relatório de Acompanhamento de Vendas"):

(a) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber do Empreendimento Square Life Center, de forma consolidada e detalhada por Unidade Autônoma, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade Autônoma, o nome completo ou a razão social, CPF, o RG ou o CNPJ, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em acréscimos, seguro, taxa administrativa e descontos), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade Autônoma. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades Autônomas que foram objeto de distrato, contendo (a) a data do distrato; (b) o valor pago pelo adquirente da Unidade Autônoma objeto de distrato; e (c) valor devolvido pela Devedora ao cliente;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



(b) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades Autônomas;

(c) relação das Unidades Autônomas em estoque;

(d) cópias digitalizadas dos compromissos de compra e venda e de distratos firmados no decorrer do mês de referência, os quais deverão ser enviados até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês de referência;

(e) realizar o cálculo das Razões de Garantia, termos da fórmula constante no Termo de Emissão.

4.5.4. O Relatório de Acompanhamento de Vendas deverá ser elaborado com base nas informações apresentadas pela Devedora ao *Servicer*, bem como com base nas informações contidas no Relatório de Medição, até o dia 7 (sete) de cada mês de vigência da Operação de Securitização, relativamente ao mês imediatamente anterior, e apresentado à Securitizadora até o dia 15 (quinze) de cada mês, com cópia para a Devedora e Agente Fiduciário.

4.5.5. Em linha com a cláusula 4.5.4 acima, a Securitizadora realizará a verificação do teor do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em conjunto com a verificação do atendimento das condições precedentes e dos montantes dos fundos de recursos vinculados à Emissão (despesas e reserva) até o 3º (terceiro) Dia Útil anterior à data de pagamento dos Juros Remuneratórios do mês de cálculo e, a partir do resultado positivo de referidas verificações, operacionalizará a liberação de recursos do Fundo de Obras, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos descrita abaixo, no próximo Dia Útil ("Data de Apuração").

a.6. Declarações

4.6.1. Para fins da Resolução CVM 60, seguem ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

4.6.2. Para fins de atender o que prevê o item VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, segue como anexo ao presente Termo de Securitização a declaração emitida pela Emissora.

CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI da respectiva série serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, nos termos do competente documento de aceitação da Oferta, observados os termos e condições aqui estabelecidos, mediante pagamento (i) do seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização; ou (ii) caso os CRI sejam integralizados em uma Data de Integralização posterior, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, acrescido de Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou da última data de pagamento de Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



5.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

5.3. Condições Precedentes de Integralização: A subscrição e integralização dos CRI ocorrerá após o atendimento cumulativo das Condições Precedentes para Integralização, listadas na Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, as quais ficam sujeitas à verificação e/ou dispensa pela Emissora.

5.4. Condições Precedentes da Liberação 1: A integralização das Notas Comerciais, no montante de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ("Liberação 1"), ocorrerá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de integralização dos CRI e, cumulativamente, da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pela Devedora, das condições precedentes listadas na Cláusula 5.8.1 do Termo de Emissão.

5.5. Condições Precedentes Subsequentes: A Emissora fará as liberações de recursos subsequentes à Liberação 1 em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de integralização dos CRI e, cumulativamente, da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pela Devedora, das condições precedentes listadas na Cláusula 5.8.2 do Termo de Emissão

CLÁUSULA SEXTA – JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Juros Remuneratórios dos CRI: O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$J = Vnb \times (Fator\ Juros - 1)$$

Onde:

"J" = valor unitário da Remuneração dos CRI da respectiva série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Vnb" = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, após pagamento de Remuneração da respectiva série, da última amortização ou incorporação de juros, se houver calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"Fator Juros" = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI\ x\ FatorSpread$$

"FatorDI" = Produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



respectiva série, ou a última Data de Pagamento dos CRI da respectiva série, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI da respectiva série ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"k" = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

"n" = Número total de Taxas DI over utilizadas;

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

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

onde:

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

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

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

onde:

"spread" = conforme estabelecido na Cláusula 4.1.10 acima;

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

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão $(1 + DI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + DIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) para a aplicação de "DI_k" será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 12 pela B3, pressupondo-se que os dias 12, 13 e 14 são Dias Úteis).

6.2.1. Na hipótese de extinção ou substituição da Taxa DI, caso os Titulares dos CRI e a Emissora não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a Remuneração dos CRI ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, os Titulares dos CRI poderão, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor dos CRI pela Emissora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI prevista acima, sob pena de, em não o fazendo, a Emissora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios aplicáveis. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável aos CRI a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do período de ausência da Taxa DI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada ou a substituta oficial, o que for maior a critério da Emissora e do investidor.

6.2.2. No prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista na Cláusula acima, a Emissora deverá comunicar aos Titulares dos CRI e ao Escriturador, com cópia à Devedora, sobre a Remuneração dos CRI majorada aplicável ao Período de Capitalização subsequente, independentemente de qualquer formalidade adicional ou de aditamento a este Termo de Securitização.

6.2.3. Fará jus aos juros remuneratórios aquele que seja titular dos CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento, conforme previsto neste documento.

6.2.4. Os Juros Remuneratórios serão devidos mensal e sucessivamente, nas datas indicadas no **Anexo II** ao presente instrumento.

6.2. Amortização dos CRI: O saldo devedor dos CRI será pago conforme tabela constante no **Anexo II**, de acordo com a seguinte fórmula:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



$$Ami = VNa \times Tai$$

onde:

Ami = Valor Unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definido acima; e

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o cronograma constante do **Anexo II**.

6.3.1. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) será amortizado conforme tabela constante no **Anexo II**, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado, conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.3.2. Fará jus à amortização aquele que seja titular dos CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SÉTIMA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E RESGATE ANTECIPADO OBRITAGÓRIO TOTAL

7.1. Observada a Ordem de Prioridade prevista neste Termo de Securitização, sempre que forem recebidos recursos em razão do pagamento ordinário das Unidades e/ou da antecipação de parcelas das Unidades Autônomas, nos termos dos respectivos contratos de venda e compra e/ou, ainda, seja verificado o desenquadramento das Razões de Garantia, a Devedora deverá utilizar a integralidade do valor líquido do recurso recebido por ela na Conta Vinculada e transferida para a Conta do Patrimônio Separado para realizar a amortização extraordinária obrigatória ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referido recurso para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescidos os Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*("Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total", respectivamente).

7.1.1. Não obstante o previsto na Cláusula 7.1 acima, caso seja verificado, a qualquer tempo, o desenquadramento da Razão de Garantia e não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório nos termos da Cláusula 7.1 acima, a Devedora deverá realizar a transferência de valores suficientes para a recomposição das Razões de Garantia, com recursos próprios, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a Securitizadora, por sua vez, utilizará tais recursos para realizar a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



Amortização Extraordinária Obrigatória.

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

7.1.3. Não será devido prêmio na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

7.2. A Devedora autorizou, nos termos do Termo de Emissão, a Emissora a realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, mediante o débito dos recursos necessários para tanto mantidos na Conta do Patrimônio Separado, devendo a Emissora comunicar a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre: **(a)** o valor da Amortização Extraordinária Obrigatória ou o valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, calculado nos termos da cláusula 7.3 abaixo; **(b)** a data do efetivo pagamento do valor da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total, que sempre coincidirá com uma data de pagamento dos CRI ("Data da Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total", respectivamente); e **(c)** demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora , incluindo despesas, nos termos do presente Termo de Securitização.

7.3. A Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data da Amortização Extraordinária Obrigatória ou Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado extraordinariamente ou do saldo do Valor Nominal Unitário que será resgatado antecipadamente, observada a Ordem de Prioridade de Pagamento, conforme o caso, sem prejuízo do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios, sendo certo que a Amortização Extraordinária Obrigatória será realizada sempre de forma proporcional ao saldo devedor de cada uma das Séries das Notas Comerciais. A Emissora dará ciência à B3 da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

7.4. A partir da data de integralização das Notas Comerciais 1ª Série, os Recebíveis e demais valores não onerados depositados na Conta Vinculada deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, na Conta do Patrimônio Separado, apurados pelo *Servicer* e acompanhados pela Securitizadora, no mês anterior à Data de Apuração, ou no prazo abaixo previsto, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, na Data de Apuração, de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento ("Ordem de Prioridade de Pagamentos") e com as seguintes regras, caso aplicável:

(a) Despesas e encargos do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



(b) Recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sem prejuízo da obrigação da Devedora de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;

(c) Recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva;

(d) Pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;

(e) Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;

(f) Amortização Extraordinária Obrigatória na hipótese do desenquadramento da Razão da Garantia; e

(g) Eventuais excedentes Ordem de Prioridade de Pagamentos serão aplicados da seguinte forma:

(i) Até a data de emissão do Habite-se (exclusive) do Empreendimento Square Life Center, 93% (noventa e três por cento) dos recursos excedentes, após o cumprimento dos itens anteriores da Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório, enquanto que 7% (sete por cento) dos recursos excedentes, após o cumprimento dos itens anteriores da Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão liberados em favor da Devedora na Conta da Devedora, sempre na Data de Pagamento imediatamente posterior à Data de Apuração; e

(ii) Após a emissão do Habite-se (inclusive) do Empreendimento Square Life Center, 100% (cem por cento) dos recursos excedentes, após o cumprimento dos itens anteriores da Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório.

7.5. Os CRI não estarão sujeitos ao resgate antecipado facultativo parcial.

CLÁUSULA OITAVA – RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA

8.1. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Devedora poderá realizar, a qualquer tempo, com recursos próprios, a partir da Data de Integralização, o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, obedecido o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a serem resgatadas ou amortizadas, acrescido (i) do prêmio de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso; e (ii) da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso.

8.2. A Devedora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme o caso, por meio do envio de comunicado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal comunicação conter: (a) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido de Remuneração das Notas Comerciais; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos do Termo de Emissão.

8.3. A Emissora dará ciência à B3 da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme o caso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

8.4. Resgate Antecipado Facultativo Parcial. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais.

CLÁUSULA NONA - VENCIMENTO ANTECIPADO

9.1. Vencimento Antecipado. Observados os prazos de cura definidos no Termo de Emissão, a Emissora, mediante aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá exigir o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, e também cessar toda e qualquer integralização que ainda não tenha ocorrido, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nesta Cláusula, sempre com relação à Devedora e/ou aos Avalistas, conforme aplicável ("Eventos de Vencimento Antecipado").

a) ocorrência de (i) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência da Devedora e/ou dos Avalistas ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência da Devedora ou insolvência civil/autofalência dos Avalistas, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Devedora e/ou dos Avalistas e não elidido no prazo legal; (iv) propositura pela Devedora de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo pela Devedora e/ou pelos Avalistas com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (vi) encerramento das atividades da Devedora, conforme aplicável, ressalvando que, diante do fato de a Devedora ser uma sociedade de propósito específico (SPE) imobiliário, a conclusão do Empreendimento Square Life Center que compõe o seu propósito específico não representará um Evento de Vencimento Antecipado, limitando a hipótese deste item "i" ao distrato social ou ato equivalente registrado na junta comercial competente;

b) mudança ou alteração do objeto social da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

c) redução do capital social da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

d) nos casos previstos no inciso III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos no Termo de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;

e) cisão, fusão, incorporação, aquisição, qualquer outro tipo de reorganização societária da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, sem a prévia e expressa aprovação da Titular das Notas Comerciais, em observância à deliberação dos Titulares dos CRI;

f) alteração do controle direto ou indireto da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

g) alienação, cessão, doação, e/ou a transferência de bens ou direitos sobre os quais tenham sido constituídas as Garantias, no todo ou em partes, exceto conforme eventualmente disposto nos Instrumentos de Garantias;

h) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa ao Termo de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 5 (cinco) dias contados do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Devedora;

i) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como parte ou como garantidora;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



j) constituição de qualquer ônus sobre as Notas Comerciais e/ou sobre as Garantias que não seja decorrente da sua vinculação aos CRI;

k) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, no Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

l) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, das obrigações assumidas no Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

m) se o Termo de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação, forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis, por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

n) caso o Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa da Devedora;

o) questionamento judicial, pela Devedora, sócios e/ou pelos Avalistas, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

p) redução do patrimônio líquido da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, em valor superior a 20% (vinte por cento) do valor de patrimônio declarado na declaração de imposto de renda do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023;

q) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em qual obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

r) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para a Devedora e/ou para os Avalistas, observados os prazos de cura aplicáveis;

s) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Devedora e/ou dos Avalistas, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Titular das Notas Comerciais que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou suspenso(s);

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



(b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

t) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Titular das Notas Comerciais, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Devedora e/ou pelos Avalistas, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante;

u) fornecimento pela Devedora e/ou pelos Avalistas, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de informações falsas, inconsistentes, incorretas e insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omitir(em) informações que se fossem do conhecimento da Titular das Notas Comerciais pudesse alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto do Termo de Emissão;

v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

w) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade da Devedora e/ou dos Avalistas, na opinião justificada da Titular das Notas Comerciais, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

x) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para a Devedora e/ou para os Avalistas, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

y) se a Devedora e/ou os Avalistas, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

z) existência de qualquer decisão da Devedora e/ou dos Avalistas, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção, desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;

aa) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial das Quotas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

bb) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação de Securitização; e

cc) não observância, pela Devedora, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, das Razões de Garantia considerando as hipóteses de reenquadramento previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

9.1.1. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula 9.1. acima, a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cabendo à Emissora convocar ou publicar convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar acerca da não declaração, ou não, do vencimento antecipado, que deverá ser aprovada por deliberação dos Titulares dos CRI conforme quóruns e procedimentos previstos, sendo que, caso inexista quórum suficiente para deliberação, em primeira e segunda convocação, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

9.1.2. A Devedora obriga-se a notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado.

9.1.3. Caso venha a ser declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que deliberou pelo referido vencimento antecipado, enviar comunicação com aviso de recebimento à Devedora, informando a declaração do vencimento antecipado e exigindo o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado ("Comunicação de Vencimento Antecipado").

9.1.4. Será dispensado o envio da Comunicação de Vencimento Antecipado pela Emissora caso a Devedora tenha comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre o vencimento antecipado ou não das Notas Comerciais.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



9.1.5. O resgate antecipado das Notas Comerciais decorrente do seu vencimento antecipado nos termos da Cláusula 9.1.1 acima implicará no resgate antecipado da totalidade dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, nos termos da Resolução CVM 60, conforme vigente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e incluindo o acompanhamento das Razões de Garantia.

10.1.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.1 supra.

10.2. A Emissora se obriga a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

10.2.1. A Emissora se obriga, ainda, a **(i)** cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições previstos neste Termo de Securitização; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência; **(iv)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras; **(v)** enviar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; **(vi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM; **(viii)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI; e **(xi)** indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



do Patrimônio Separado, desde que comprovado o dolo ou culpa grave com decisão transitada em julgado nesse sentido.

10.3. A Emissora se obriga, ainda, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, de acordo com as suas informações disponibilizadas: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores, nos termos do Código ANBIMA.

10.4. A Emissora neste ato declara que:

10.4.1. Com relação a si:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com a legislação e a regulamentação brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;

(c) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(d) cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte, previamente ao início de sua atuação; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicará imediatamente à Securitizadora e não divulgará a qualquer terceiro a comunicação realizada à Securitizadora;

(e) 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;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



(f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(g) está em dia com o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

(h) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos; e

(i) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em 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.

10.4.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

(a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(b) a custódia das CCI será realizada pela Instituição Custodiante;

(c) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(d) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;

(e) este Termo de Securitização e os demais 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;

(f) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(1)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(2)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(3)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(4)** não exigem qualquer

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização; e

(h) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora.

10.4.3. Quanto à Emissão:

(a) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;

(c) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(d) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(e) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(f) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

(g) analisou e divulgou, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e

(h) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.

10.5. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - GARANTIAS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



11.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contarão com as seguintes garantias, conforme aplicável: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras.

11.2. Aval. Os Avalistas concordaram em prestar a garantia fidejussória consubstanciada no Aval, em favor da Emissora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

11.3. Alienação Fiduciária de Quotas. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, os atuais sócios da Devedora comprometeram-se a outorgar a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

11.4. Alienação Fiduciária de Imóvel. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora outorgará a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

11.4.1. Caso, por qualquer razão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel venha a ser interpretado pela legislação aplicável como instrumento inadequado para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel anteriormente ao seu registro perante o RGI Competente, a Securitizadora estará autorizada a celebrar escritura pública para constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, em termos e condições substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária, independentemente da realização de Assembleia Especial.

11.5. Cessão Fiduciária. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora outorgará a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

11.5.1. As partes estabelecerão, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a forma de administração dos Direitos Creditórios, sendo certo que a Devedora abrirá uma conta bancária para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de referidos direitos creditórios (a Conta Vinculada, conforme definido acima).

11.5.2. Os recursos recebidos na Conta Vinculada serão repassados para a Conta do Patrimônio Separado (de forma automática ou mediante transferência realizada pela Devedora, de acordo com os termos e condições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária) e serão utilizados conforme cascata de pagamentos constante da cláusula 7.4 acima.

11.6. Razão de Garantia. Durante todo o prazo de vigência da Operação de Securitização, a Devedora deverá observar a razão mínima de garantia correspondente a 130% (cento e trinta por cento), conforme indicada no âmbito do Relatório de Acompanhamento de Vendas ("Razão de Garantia"):

Razão de Garantia = [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + Estoque*80%+ Shopping + Hotel) / Saldo Devedor Atualizado] >= 130%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



Onde:

"Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis" significa, em cada Data de Apuração, o valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis calculado pela Remuneração, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sem considerar qualquer projeção do IPCA sobre as parcelas futuras dos Recebíveis, recebidos até o último dia do mês de referência. Para fins deste instrumento, "Direitos Creditórios Elegíveis" significam os recebíveis oriundos dos Recebíveis adimplentes, excluídos os Recebíveis inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias com base no Relatório de Acompanhamento de Vendas;

"Estoque" significa o valor das Unidades Autônomas integrantes do Empreendimento Square Life Center que, conforme Relatório de Acompanhamento de Vendas mais recente, não tenham sido objeto de comercialização junto a terceiros, observado que o seu valor será apurado com base em sua área, considerando o valor médio do metro quadrado das Unidades Autônomas integrantes do Empreendimento Square Life Center comercializadas nos últimos 6 (seis) meses;

"Saldo Devedor Atualizado" significa, em cada Data de Apuração, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração no último dia do mês de referência;

"Shopping" significa o valor financeiro já aplicado na construção do shopping, sendo que em cada Data de Apuração, para obtenção deste valor, deve-se multiplicar o valor executado no mês, conforme apontado no último Relatório de Medição emitido, por 6,6% (seis inteiros e seis décimos por cento);

"Hotel" significa o valor financeiro já aplicado na construção do hotel, sendo que em cada Data de Apuração, para obtenção deste valor, deve-se multiplicar o valor executado no mês, conforme apontado no último Relatório de Medição emitido, por 7% (sete inteiros por cento);

11.6.1. Após cada Data de Apuração, a Securitizadora deverá enviar ao Agente Fiduciário, cópia do resultado da verificação para fins de acompanhamento pelo Agente Fiduciário.

11.6.2. Caso a Securitizadora, em qualquer Data de Apuração, verifique que a Razão de Garantia se encontra abaixo de 130% (cento e trinta por cento), os recursos excedentes, após a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamento, deverão ser utilizados para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais. Caso os recursos excedentes não sejam suficientes, a Devedora deverá (i) aportar, na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, recursos suficientes para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e reenquadramento da Razão de Garantia; e/ou (ii) ceder novos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de reenquadramento da Razão de Garantia.

11.7. Durante todo o prazo de vigência da Operação, a Devedora deverá ainda observar o seguinte índice ("Razão Saldo Devedor"):

Razão Saldo Devedor = [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + Estoque*80%) / Saldo Devedor

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



Atualizado] >= 100%

"Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis" conforme definido acima;

"Estoque" conforme definido acima;

"Saldo Devedor Atualizado" conforme definido acima.

11.7.1. Caso a Securitizadora, em qualquer Data de Apuração, verifique que a Razão Saldo Devedor se encontra abaixo de 100% (cem por cento), os recursos excedentes, após a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamento, deverão ser utilizados para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais. Caso os recursos excedentes não sejam suficientes, a Devedora deverá aportar, na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, recursos suficientes para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e reenquadramento da Razão Saldo Devedor.

11.8. Cessão Fiduciária. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora outorgará a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

11.8.1. As partes estabelecerão, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a forma de administração dos direitos creditórios cedidos, sendo certo que a Devedora abrirá uma conta bancária para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de referidos direitos creditórios (a Conta Vinculada, conforme definido acima).

11.8.2. Os recursos recebidos na Conta Vinculada serão repassados para a Conta do Patrimônio Separado (de forma automática ou mediante transferência realizada pela Devedora, de acordo com os termos e condições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária) e serão utilizados conforme cascata de pagamentos constante da cláusula 7.4 abaixo.

11.9. Fundo de Despesas. Sem prejuízo das garantias previstas nas cláusulas acima, a Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo X** a este Termo de Securitização, em valor equivalente a R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) ("Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas", respectivamente) e com valor mínimo equivalente a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

11.9.1. O Fundo de Despesas será constituído com a utilização de parte dos recursos provenientes da primeira integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, mediante a retenção, pela Securitizadora, dos valores por ela recebidos a título da primeira integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, na data da primeira integralização, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Nas demais integralizações das Notas Comerciais, será retido o valor necessário para complementar o Fundo de Despesas até seu valor mínimo.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



11.9.2. Caso, por qualquer motivo, e em qualquer momento em que for verificado pela Securitizadora, ou quando verificado na Data de Apuração, o montante existente do Fundo de Despesas seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas mesmo deverá ser recomposto ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e, caso insuficiente, a Devedora ou os Avalistas, conforme aplicável, deverão realizar a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber notificação da Securitizadora neste sentido.

11.9.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes, e o fluxo da Cessão Fiduciária seja insuficiente para recompô-lo, e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos acima previstos e observado o disposto neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, sem prejuízo do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, por conseguinte, dos CRI. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

11.9.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos 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 dos Titulares dos CRI convocada para este fim.

11.9.5. Na hipótese da Cláusula 11.8.4 acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada com este fim, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que 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.

11.9.6. Caso qualquer um dos Titulares dos 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 dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

11.9.8. Os recursos depositados no Fundo de Despesas ficarão depositados na Conta do

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

Patrimônio Separado nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Despesas, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Devedora, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

11.10. Fundo de Reserva. Igualmente sem prejuízo das garantias previstas nas cláusulas acima, a Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis destinado ao pagamento de eventuais inadimplências da Devedora relacionadas ao pagamento da Remuneração, da Amortização programada, das Despesas e/ou de quaisquer outros valores devidos pela Devedora, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, no montante correspondente a 2 (duas) parcelas de amortização e Remuneração dos CRI ("Fundo de Reserva" e "Valor Mínimo do Fundo de Reserva", respectivamente).

11.10.1. A Securitizadora verificará mensalmente, na Data de Apuração, a observância do Valor Mínimo de Fundo de Reserva e enviará cópia ao Agente Fiduciário após cada verificação para fins de acompanhamento.

11.10.2. O Fundo de Reserva será constituído com a utilização de parte dos recursos provenientes de cada integralização das Notas Comerciais, mediante a retenção, pela Securitizadora, dos valores por ela recebidos a título de integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, em cada Data de Integralização dos CRI, do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

11.10.3. Caso, por qualquer motivo, na Data de Apuração, o montante depositado no Fundo de Reserva seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e, caso insuficiente, a Devedora ou os Avalistas, conforme aplicável, deverá realizar a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber notificação da Securitizadora neste sentido.

11.10.4. Os recursos depositados no Fundo de Reserva ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Reserva, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Devedora, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

11.11. Fundo de Obras. A Securitizadora constituirá um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado com o recursos remanescentes após **(i)** a retenção das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no **Anexo X** deste Termo de Securitização, **(ii)** a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, em cada data de integralização dos CRI, por meio da retenção dos recursos integralizados, e **(iii)** após a primeira integralização de Notas Comerciais, a Liberação 1, sendo que a Liberação 1 será realizada após a verificação das Condições Precedentes da Liberação 1 e todas as próximas liberações serão realizadas, em todos os casos, após a verificação das Condições Precedentes Subsequentes, conforme o caso, e mediante a emissão do Relatório de Medição pelo Agente de Medição ("Fundo de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



Obras").

11.10.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o custeio das obras do Empreendimento.

11.10.2. O Agente de Medição deverá realizar a medição física e financeira das obras do Empreendimento, em periodicidade mensal, após a sua visita ao Empreendimento, que deverá ocorrer até o último dia útil do mês de referência, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que sempre deverá ser entregue à Securitizadora e ao Agente Fiduciário.

11.10.3. Após a realização da Liberação 1, as liberações subsequentes dos recursos do respectivo Fundo de Obras, ocorrerá no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após o recebimento, pela Securitizadora, por correio eletrônico (*e-mail*), do respectivo Relatório de Medição que ateste o cumprimento financeiro e físico do cronograma de obras do Empreendimento.

11.10.4. Observada a Cláusula 11.10.5 abaixo, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Devedora estará limitado ao valor a ser desembolsado para fazer frente aos custos e gastos pela Devedora na construção do Empreendimento no mês imediatamente posterior ao mês de referência da visita ao Empreendimento pelo Agente de Medição, conforme a confirmação do desenvolvimento físico das obras apontado no Relatório de Medição, bem como mediante a comprovação do desembolso financeiro pela Devedora até o referido mês e apuração da correspondente medição física realizada pelo Agente de Medição, sendo vedado o adiantamento de recursos referente aos meses seguintes. A Securitizadora apenas seguirá com as liberações caso o Fundo de Obra apresente recursos em volume suficiente para tal, mesmo que a Securitizadora esteja adimplente com as suas obrigações.

11.10.4. A Devedora deverá transferir, com recursos próprios, para o Fundo de Obras o valor de R$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais) em até 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão, sendo que R$ 10.170.000,00 (dez milhões, cento e setenta mil reais) devem ser transferidos até 30 de junho de 2025, R$ 10.165.000,00 (dez milhões, cento e sessenta e cinco mil reais) devem ser transferidos até 31 de dezembro de 2025 e R$ 10.165.000,00 (dez milhões, cento e sessenta e cinco mil reais) devem ser transferidos até 30 de junho de 2026.

11.10.5. Sem prejuízo ao disposto acima, as liberações subsequentes serão realizadas mediante comprovação do pleno adimplemento de todos os termos e condições constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a apresentação de versão atualizada da Declaração de Veracidade (conforme definido no Termo de Emissão), não ocorrência (ou persistência) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e observância das Razões de Garantia.

11.10.6. A Securitizadora considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Avaliação a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição para fins de liberação do Fundo de Obras acima.

11.10.6.1. A Securitizadora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Medição e do Relatório de Acompanhamento de Vendas.

11.10.6.2. A Securitizadora assumirá que os documentos encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será, ainda, responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, ausência de vícios, regular constituição ou completude dos referidos documentos, contratos e/ou informações técnicas e financeiras que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar o Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, conforme enviadas pela Devedora, não cabendo, portanto, qualquer obrigação ou responsabilidade da Securitizadora, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo causado.

11.10.7. A qualquer tempo, conforme orientação dos Titulares dos CRI, o Agente de Avaliação contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras do Empreendimento.

11.10.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

11.10.9. A Securitizadora poderá solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

11.10.10. Na hipótese de existir saldo no Fundo de Obras após a conclusão do Empreendimento, comprovada por meio da apresentação do habite-se, caberá à Securitizadora utilizar a totalidade do referido saldo na amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

11.10.11. Os recursos depositados no Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva e no Fundo de Obras ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva e no Fundo de Obras, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Devedora, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

11.10.12. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora poderá exigir o reforço, substituição, reposição ou complementação das garantias concedidas, caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou ainda, se

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbação ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes do Termo de Emissão, a critério da Securitizadora, ou na hipótese de incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a concessão do crédito objeto do Termo de Emissão ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições do Termo de Emissão. A nova garantia deverá ser previamente aprovada, conforme deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

11.10.13. Na hipótese de a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não aprovar o reforço, substituição, recomposição e/ou complementação das garantias, conforme o caso, ou não lograr êxito na sua instalação e/ou obtenção de quórum para deliberação em primeira e segunda convocação, será configurado um Evento de Vencimento Antecipado.

11.10.14. Considerando a multiplicidade das garantias que serão constituídas em favor da Securitizadora, fica estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Securitizadora executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais. Adicionalmente, considerando o exposto, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, de acordo com a conveniência dos Titulares dos CRI. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência dos Titulares dos CRI. A excussão das Garantias independerá de aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, conforme previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas. Caso o produto alcançado na execução das garantias seja insuficiente à satisfação das Obrigações Garantidas, a Devedora continuará responsável pelo respectivo saldo remanescente.

11.10.15. De acordo com o art. 49, §3º, da Lei nº 11.101, a Cessão Fiduciária não se submete aos efeitos da recuperação judicial.

11.12. Investimentos Permitidos. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (a título de Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras) poderão ser aplicados em determinados investimentos, sendo estes: **(i)** fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária**; (ii)** Certificados de Depósitos Bancários – CDBs/Compromissadas com liquidez diária de 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.); ou **(iii)** títulos públicos federais (em conjunto, "Investimentos Permitidos").

11.11.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão igualmente o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

12.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras os quais permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o pagamento ou resgate dos CRI e o cumprimento das Obrigações Garantidas.

12.2. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.2.1. Exercício Social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas, elaboradas e publicadas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente.

12.2.2. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições dos documentos lastro 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 do Patrimônio Separado, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

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

12.2.4. Os recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

12.3. A Emissora somente 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 Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

12.4. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

12.5. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 12.4 acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

12.5.1. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IPCA, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

12.6. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Conforme descrito na cláusula 7.4.

12.7. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida na Cláusula 7.4 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

13.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário, declara:

(i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(iii) 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;

(iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias, o Termo de Emissão de Notas Comerciais e os atos societários de aprovação das garantias e da emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas no Cartório de Registro de Título e Documentos da sede da Devedora e junta comercial competente. Por fim, as Garantias poderão ser, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização. Entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(vii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(viii) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404 e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;

(ix) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM 17, conforme **Anexo IV**; e

(x) que atua em demais emissões da Emissora, conforme **Anexo XI**.

13.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(ii) acompanhar e monitorar as Garantias com base nos relatórios disponibilizados pelo *Servicer*;

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



(iv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;

(v) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(vi) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;

(vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(ix) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(x) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;

(xi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xiii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



(xv) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;

(xvi) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;

(xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xviii) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

(xix) fornecer à companhia Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430, ou seja, B3;

(xx) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, ll, da Resolução CVM 17;

(xxi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

(xxiii) comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e

(xxiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas nos incisos do artigo 15 da Resolução CVM 17.

13.3.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

13.3.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

13.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, as custas do Patrimônio Separado, observada a Cláusula 16.1 abaixo, como remuneração: (i) parcela única, a título de implantação, no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser paga no 5º dia útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais no valor de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º dia útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso a operação seja desmontada/cancelada, o valor indicado no inciso (ii) acima será devido a título de "*abort fee*". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais ou reabertura de série. 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 Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta 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 dos CRI 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, 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 Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

13.4.1. A remuneração definida na Cláusula 13.4 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

13.4.2. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



13.4.3. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

13.4.4. A remuneração referida na Cláusula 13.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula 16.1 abaixo.

13.4.5. O Patrimônio Separado ou os Titulares dos 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 dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos 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 dos CRI, à Securitizadora e à Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, 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 Especial dos Titulares dos 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 Devedora ou pela 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 nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias 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 dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários 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 nos 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



13.4.6. 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.

13.4.7. 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.

13.4.8. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser arcadas nos termos da Cláusula 13.4.6 acima. Tais despesas a serem adiantadas nos termos acima incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas nos termos da Cláusula 13.4.6 acima, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.4.9. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 13.4 acima, estará sujeita à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

13.4.10. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

13.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



13.6.1. Se a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.5 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 13.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.8. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme o caso. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.8.1. Juntamente com a comunicação da Cláusula 13.8 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.9. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes, devendo, neste caso, proceder com o aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, nos termos do Artigo 3º, caput da Resolução CVM 17.

13.10. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Insolvência da Securitizadora - artigo 31 da Lei 14.430: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 14.5 abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre o disposto na Cláusula 14.3 abaixo.

14.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 14.5 abaixo, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60.

14.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, instituição liquidante, bem como sua remuneração, ou pela continuidade de sua administração por uma nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

14.4. Tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada uma única vez, com

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, atentando-se ao disposto na Cláusula 15.4, e instalar-se-á, com qualquer número de presentes dos Titulares dos CRI. Na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a liquidação do Patrimônio Separado será aprovada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

14.4.1. O Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

I - caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou

II - caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.4.2. Nas hipóteses previstas na Cláusula 14.4.1 acima, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil.

14.5. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme Cláusulas 14.3 e 14.4 acima ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;

b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou

c) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, sendo certo que nessa hipótese não haverá a destituição automática da Securitizadora na administração do Patrimonio Separado.

14.5.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário pela Emissora em 2 (dois) Dias Úteis.

14.6. Insuficiência de Ativos – artigo 30 da Lei 14.430: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocará Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração ou

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 15.4 deste Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI. Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada nesta Cláusula 14.6 poderá deliberar pela dação dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI em pagamento das obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que **(a)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(b)** caso a assembleia especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, será realizado o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares, na forma do §5º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

14.7. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da Amortização e/ou pagamento da Remuneração aos Investidores, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado.

14.8. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

(a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou

(b) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão das Garantias, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada nos termos da lei, e acima previsto ou ainda, nas hipóteses das Cláusulas 14.1 e 14.6 acima, mediante transferência das CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI. Neste caso, as CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos Titulares dos CRI.

14.8.1. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea "(b)" da Cláusula 14.8 acima, os Titulares dos CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares dos CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos titulares do CRI com relação à cobrança das referidos Créditos Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



14.9. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorra nos prazos previstos nos Documentos da Operação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

15.1. Os Titulares dos CRI, de cada série, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, sendo que as assembleias serão exclusivamente de forma digital.

15.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os respectivos quóruns de deliberação, deliberar, dentre outros, sobre:

(i) a substituição do Agente Fiduciário;

(ii) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;

(iii) 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 Securitizadora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; **(b)** a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;

(iv) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização;

(v) a modificação das características atribuídas aos CRI;

(vi) a inclusão e/ou substituição de recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(vii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do Artigo 39 da Resolução CVM 60;

(viii) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem.

15.3. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário; ou

(iii) por Titulares dos CRI representantes de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado.

15.4. A convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização ou na regulamentação vigente, a primeira convocação deverá ser publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias e, quando houver segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, sendo que instalar-se-á, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de presentes dos Titulares dos CRI. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o § 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

15.5. As Assembleias de Titulares dos CRI, conforme previstas nesta Cláusula Quinze, deverão ser convocadas por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (www.grupotravessia.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observados, no que couber, o artigo 26, o parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, o inciso IV "b" do artigo 46 e o inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e o parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

15.6. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) os representantes da Emissora;

(ii) ao Agente Fiduciário;

(iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou

(iv) à pessoa designada pela CVM.

15.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 15.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



15.9. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI representando, em primeira e segunda convocação, a maioria simples dos Titulares dos CRI presentes na referida assembleia, observado o disposto na Cláusula 15.10 abaixo.

15.9.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições da Resolução CVM 60. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

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

15.10. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, deverão ser considerados apenas os CRI em Circulação. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

15.11. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias de Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares dos CRI.

15.12. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

15.13. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre: **(i)** a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser disponibilizadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, por meio dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

1) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

2) taxa de administração do Patrimônio Separado no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

3) será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; (vi) verificação e formalização dos contratos de repasse e termos de liberação ou baixa de ônus; e (vii) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

4) remuneração da Instituição Custodiante: Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento (i) uma parcela de registro no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (ii) uma parcela de implantação no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro e; (iii) parcelas anuais no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), devidas no mesmo dia dos anos subsequentes;

5) remuneração do Escriturador: A título de escrituração das Notas Comerciais, será devido o pagamento de parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

6) remuneração do Agente Fiduciário: conforme cláusula 13.4 acima;

7) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

8) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia especial dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

9) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

10) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

11) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



créditos do Patrimônio Separado;

12) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

13) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

14) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias especiais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

15) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

16) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias especiais, na forma da regulamentação aplicável;

17) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

18) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

19) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia especial ordinária ou extraordinária dos Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

20) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;

21) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

22) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

23) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

24) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

25) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

26) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;

27) remuneração adicional fixa, a título de prêmio, que será paga exclusivamente aos titulares de CRI que integralizarem os CRI na 1ª (primeira) data de integralização;

28) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;

29) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

30) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI;

31) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado;

32) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização;

33) remuneração do *Servicer*: (i) R$ 7.605,00 (sete mil, seiscentos e cinco reais), em parcela única, líquido de quaisquer impostos; e (ii) R$ 2.000,00 (dois mil reais), líquidos de quaisquer impostos;

34) remuneração, pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório **Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.834.440/0001-32, em parcela única no montante equivalente a R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, sendo que a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, totalizando R$ 156.626,51 (cento e cinquenta e seis mil, seiscentos e vinte e seis reais e cinquenta e um centavos); e

35) remuneração, pela emissão dos CRI, devida à Emissora, em parcela única no montante equivalente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

16.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 16.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

16.3. Observado o disposto nas Cláusulas 16.1 e 16.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e

b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

16.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente, sempre que possível, aprovadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação mediante aporte de recursos por eles junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora ("Obrigações de Aporte"). Os valores correspondentes a Obrigações de Aporte serão incorporados ao saldo devedor dos CRI, inclusive para os fins de excussão das Garantias. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva) para fazer frente às obrigações, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

16.4. Em razão do disposto na alínea "b" da Cláusula 16.2 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; **(c)** as despesas razoáveis com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo e/ou no Prospecto para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações contidas aqui e no Prospecto levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

17.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

17.2.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



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

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

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

17.2.7. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

17.2.8. Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



1º de abril de 2015).

17.2.10. No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estarão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do § 1º, do artigo 3º da Lei 9.718 pela Lei 11.941, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal. Recomenda-se aos investidores analisar o tema junto aos seus assessores tributários.

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

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

17.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

17.3.3. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



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

17.4. Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio

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

17.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários – IOF/Títulos

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – PUBLICIDADE

18.1 Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de convocação para as respectivas Assembleias Especiais, resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (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 e do inciso IV "b" do artigo 46 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

18.2. Uma vez recebidos o comunicado acima, o Agente Fiduciário, por sua vez, deverá cientificar, por

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



meio do seu endereço eletrônico, os Titulares dos CRI.

18.3. Os editais de convocação de Assembleias de Titulares dos CRI serão divulgados na forma acima. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.4. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

18.5. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes" da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

19.1. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Emissora na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo nº 26 da Lei nº 14.430, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão dos CRI e enviado para custódia junto à Instituição Custodiante, em atendimento ao inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - FATORES DE RISCO

20.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, aos Avalistas e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) 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,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

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

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

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária.

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

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

(iii) 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente e a qualidade da presente Emissão.

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

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

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

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

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

(vi) Efeitos de Pandemia.

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pelas Devedoras, bem como pelos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e, consequentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

quanto o horizonte de investimento dos Titulares de CRI, caso a Oferta se efetive. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979, de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (*Internacional Health Regulation emitido por World Health Organization*).

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



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

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

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

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

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

(ix) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

(x) Manutenção do registro de companhia securitizadora

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

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

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

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

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

(xiii) Ações Judiciais.

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

(xiv) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



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

(xv) A Importância de uma Equipe Qualificada.

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

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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

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

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

(xvii) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora.

Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação, em tempo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

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

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

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

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

(xx) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



(xxi) Riscos Financeiros.

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

(xxii) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor Qualificado com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor Qualificado ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

(xxiii) Risco da realização da Oferta em regime de melhores esforços.

A Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação, o que acarreta o fato de que o Coordenador Líder não garante a subscrição dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI.

(xxiv) Risco de Estrutura.

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

(xxv) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



(xxvi) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 10.1 acima, conterão informações a serem prestadas pelo Servicer, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo *Servicer*.

(xxvii) Risco em Função da Dispensa de Registro.

A Oferta, distribuída sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, está automaticamente dispensada de análise prévia pela CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xxviii) Baixa liquidez no mercado secundário.

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

(xxix) Restrição à negociação.

A Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados. Deste modo, os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

(xxx) A Oferta se submete ao Rito de Registro Automático de Distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada.

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a investidores qualificados, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "(b)", da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



Resolução CVM 160. A oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está 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 ou pela 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 dos 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 independente sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e da Devedora.

(xxxi) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xxxii) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

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

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xxxiii) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por maioria absoluta ou

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial.

(xxxiv) Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes.

Alguns dos Empreendimentos Destinação para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Notas Comerciais encontram-se em fase de construção, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão desses Empreendimentos Destinação dentro do cronograma de obras pela Devedora depende de certos fatores que estão além do controle da Devedora. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos empreendimentos, e, consequentemente, sua reputação, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora. Além disso, a impossibilidade de conclusão de um ou mais dos Empreendimentos Destinação acarretaria a necessidade de realocação dos recursos a eles destinados entre os demais Empreendimentos Destinação. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Devedora e impactar a solvência da Devedora, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Notas Comerciais, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

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

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na forma das Cláusulas 14.1 a 14.5.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xxxvi) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



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

(xxxvii) Risco de regularidade, inclusive das matrículas, e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento do Empreendimento objeto da Emissão.

O Empreendimento ainda não está concluído e, portanto, não foram obtidas todas as licenças aplicáveis, inclusive para fins de atualização de matrícula. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para o Empreendimento, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

(xxxviii) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário. A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

(1) níveis de emprego;
(2) crescimento populacional;
(3) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
(4) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
(5) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
(6) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
(7) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora, suas controladas, os Avalistas e as Fiduciantes poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios da Devedora, dos Avalistas e das Fiduciantes.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

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

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, aos Avalistas e às Fiduciantes, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Empreendimentos Imobiliários e/ou ao Empreendimento, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro de imóvel correspondentes aos Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, os Empreendimentos Imobiliários e/ou o Empreendimento, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

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

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

(xli) Risco de Estouro de Obra.

A Emissão tem por destinação de recursos a consecução das obras do Empreendimento. Eventual estouro de obra poderá ensejar a necessidade de aporte adicional de recursos. O "estouro de obra" refere-se ao risco associado ao aumento inesperado e significativo dos custos de construção do Empreendimento.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



Este fenômeno pode ocorrer devido a vários fatores, como aumento nos preços de materiais, mudanças nos requisitos regulatórios, atrasos na entrega de insumos, ou a necessidade de ajustes no projeto original para atender a normas técnicas e de segurança.

(i) Aumento dos Custos de Construção: O estouro de obra pode levar a um aumento substancial nos custos totais do projeto. Se os recursos financeiros destinados à construção forem insuficientes para cobrir esses custos adicionais, pode haver um impacto direto na capacidade da Devedora de finalizar as obras do Empreendimento.

(ii) Atrasos no Cronograma: Custos adicionais geralmente resultam em atrasos na conclusão da obra. Esse atraso pode comprometer a previsão de receita do projeto, afetando o fluxo de caixa necessário para o pagamento dos CRI.

(iii) Redução da Rentabilidade: O aumento nos custos de construção pode reduzir a margem de lucro do Empreendimento, o que pode impactar negativamente a capacidade de gerar receita esperada e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

(xlii) Risco de não transferência dos recursos para a Conta Vinculada.

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária restará definida a forma de administração dos direitos creditórios cedidos no âmbito da Emissão, sendo certo que a Devedora abrirá a Conta Vinculada para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de referidos direitos creditórios. A não transferência dos recursos aqui referidos para a Conta Vinculada poderá ensejar a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xliii) Risco de inconsistência na projeção de fluxo de caixa calculado pelo *Servicer*.

O risco de projeção de fluxo de caixa calculado pelo *Servicer* refere-se à possibilidade de que as estimativas de fluxo de caixa projetadas para o Empreendimento não se concretizem conforme o esperado. Isso pode ocorrer devido a uma série de fatores, como variações nas receitas esperadas, alterações nas despesas operacionais, ou mudanças no mercado imobiliário. Os impactos no CRI podem envolver:

(i) Desvio das Projeções de Receita: Se as receitas projetadas não forem alcançadas, seja por vendas abaixo do esperado ou pela ocorrência de distratos, pode haver uma insuficiência de caixa para cumprir os compromissos financeiros relacionados aos CRI.

(ii) Despesas Operacionais Acima do Esperado: Aumento nas despesas operacionais ou custos imprevistos podem comprometer o fluxo de caixa disponível. Isso pode ocorrer devido a variações nos custos de manutenção, gestão, ou outros encargos associados ao Empreendimento.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



(iii) Impacto na Solvência e Rentabilidade: A incapacidade de cumprir as projeções pode afetar a solvência da entidade securitizadora e diminuir a rentabilidade do projeto, prejudicando a capacidade de pagamento dos CRI e o retorno esperado para os investidores.

(xliv) Risco de distratos.

O risco de distrato refere-se à possibilidade de cancelamento ou rescisão de compromissos de venda e compra dos Lotes ou Apartamentos por parte dos respectivos compradores. O distrato pode ocorrer por várias razões, como dificuldades financeiras dos compradores, mudanças nas condições de mercado, ou insatisfação com o andamento do projeto. Esse risco pode impactar negativamente o fluxo de caixa e a capacidade de gerar receita esperada para o pagamento dos CRI. Os impactos no CRI podem envolver:

(i) Perda de Receita: O cancelamento de compromissos de venda pode resultar na perda de receita projetada para o projeto imobiliário. Isso pode afetar diretamente o fluxo de caixa disponível para cumprir as obrigações financeiras com os investidores dos CRI.

(ii) Custos de Reversão e Relançamento: Em caso de distrato, pode ser necessário arcar com custos adicionais para reverter a venda, relançar a unidade no mercado, e possivelmente oferecer condições especiais para atrair novos compradores. Esses custos podem reduzir a rentabilidade do projeto.

(iii) Atrasos na Receita: O distrato pode levar a atrasos na realização da receita esperada, impactando a capacidade de gerar fluxo de caixa no cronograma previsto. Isso pode comprometer o cumprimento das obrigações financeiras relacionadas aos CRI.

(iv) Impacto na Avaliação e Valor de Mercado: A frequência e a taxa de distratos podem afetar a percepção do mercado sobre a viabilidade e a atratividade do projeto, influenciando negativamente a avaliação do empreendimento e potencialmente reduzindo o valor das unidades restantes.

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

A ocorrência de resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da Operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xlvi) Risco de distribuição parcial dos CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob regime de melhores esforços de colocação, de forma que o montante total dos CRI inicialmente ofertado poderá ser reduzido, na medida em que é admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que os CRI objeto de melhores esforços de colocação não sejam integralmente colocadas perante os investidores da Oferta, o que resultará na

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário. Da mesma forma, caso haja distribuição parcial, a Devedora não poderá garantir que terá disponíveis recursos provenientes de financiamentos por outras instituições financeiras e/ou de caixa próprio suficiente.

(xlvii) Risco relativo ao uso de derivativos

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

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA E AOS AVALISTAS

(xlviii) Capacidade creditícia e operacional da Devedora.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

(xlix) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo as Notas Comerciais que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

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

As atividades da Devedora e suas controladas estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



Devedora e/ou suas controladas devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

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

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

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

(li) Perda de pessoal importante

A Devedora e a Emissora dependem dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes.

(lii) A honra do Aval pelos Avalistas pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros

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

(liii) Risco relacionado ao Avalistas pessoas físicas
Na hipótese de eventual falecimento dos Avalistas pessoas físicas, a execução da garantia fidejussória ora prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros. Assim, não há como assegurar que o Aval prestado, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(liv) Risco de Insuficiência das Garantias.

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão não obter o retorno pretendido.

(lv) Risco de não Formalização dos Contratos das Garantias.

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documento, cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

(lvi) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, agente de liquidação dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos 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 Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer.

(lvii) Risco de não constituição da Cessão Fiduciária.

Na presente data, a Cessão Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que a Contrato de Cessão Fiduciária não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(lviii) Reforço ou substituição das Garantias.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



(lix) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

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

(lx) Garantia Fidejussória.

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

(lxi) Demais Riscos.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – COMUNICAÇÕES

21.1. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (*e-mail*). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi
CEP 04.533-010, São Paulo – SP
At.: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Tel.: (11) 4115-8700
E-mail: ri@grupotravessia.com / gestao@grupotravessia.com

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.: Ana Eugênia de Jesus Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br /pu@vortx.com.br (para fins de precificação)

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

22.2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

22.3. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

22.4. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

22.5. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



22.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos 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 pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

22.7. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes 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.

22.8. O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares dos CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

22.9. Fica desde já dispensada a convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para aprovação de alteração de qualquer dos Documentos da Operação que decorra de qualquer das seguintes hipóteses: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Devedora ou da Emissora ou de outros prestadores de serviços da Emissão, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou (iv) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

23.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

23.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

24.1. Assinatura Eletrônica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200-02/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo - SP, 17 de dezembro de 2024.

(as assinaturas seguem na página seguinte)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



(Página de assinatura do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação SPE Ltda., celebrado em 17 de dezembro de 2024)

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

_____

Nome: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
CPF: 218.718.568-09
E-mail: ri@grupotravessia.com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____

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

_____

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

Testemunhas:

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

2. _____
Nome: Mathilde Máximo Ribeiro
CPF: 144.973.387-54
E-mail: mmr@vortx.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



ANEXO I ao *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."*, celebrado em 17 de dezembro de 2024

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CCI 1ª Série

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 20 de dezembro de 2024.	
Nº 1	Série: 1ª	Tipo: Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 26.609.050/0001-64					
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi					
CEP	04.533-010	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: **BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**					
CNPJ: 43.689.060/0001-76					
ENDEREÇO: Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro					
CEP	85.810-230	CIDADE	Cascavel	UF	PR

4. TÍTULO
As 55.500 (cinquenta e cinco mil e quinhentas) notas comerciais da 1ª série ("Notas Comerciais da 1ª Série") emitidas nos termos do *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."*, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 17 de dezembro de 2024 ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidos, no total, 213.500 (duzentas e treze mil e quinhentas) notas comerciais ("Notas Comerciais").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$55.500.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quinhentos mil reais)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



6. IMÓVEL DESTINAÇÃO
O imóvel localizado no município de Araxá, estado de Minas Gerais, localizado na Avenida Imbiara, nº 940, CEP 38.183-244, objeto da matrícula 64.831 do Ofício de Registro de Imóveis de Araxá – MG.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	20 de dezembro de 2024
Prazo Total:	1.830 (mil, oitocentos e trinta) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$55.500.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios ou Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida da sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração da 1ª Série" ou "Juros Remuneratórios da 1ª Série"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório Total (exclusive).
Data de Vencimento Final	24 de dezembro de 2029
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração da 1ª Série, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

	à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada ("Encargos Moratórios").
Amortização do Valor Nominal Unitário:	Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado na Data de Vencimento, conforme cronograma de amortização constante no **Anexo I** e fórmulas previstas no Termo de Emissão.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios 1ª Série serão pagos, conforme cronograma previsto no Termo de Emissão, replicado no **Anexo II** ao presente instrumento.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para a CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária do Imóvel e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garante as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CCI 2ª Série

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 20 de fevereiro de 2025.	
Nº2	Série: 2ª	Tipo: Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 26.609.050/0001-64					
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi					
CEP	04.533-010	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: **BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**					
CNPJ: 43.689.060/0001-76					
ENDEREÇO: Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro					
CEP	85.810-230	CIDADE	Cascavel	UF	PR

4. TÍTULO

As 57.000 (cinquenta e sete mil) notas comerciais da 2ª série ("Notas Comerciais da 2ª Série") emitidas nos termos do *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."*, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 17 de dezembro de 2024 ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidos, no total, 213.500 (duzentas e treze mil e quinhentas) notas comerciais ("Notas Comerciais").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais)

6. IMÓVEL DESTINAÇÃO

O imóvel objeto da matrícula nº 98.449 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/PR, localizado na Rua Presidente Kennedy, 2.119, Centro

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	20 de fevereiro de 2025

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

Prazo Total:	1.768 (mil, setecentos e sessenta e oito) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios ou Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida da sobretaxa de 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração da 2ª Série" ou "Juros Remuneratórios da 2ª Série"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório Total (exclusive).
Data de Vencimento Final	24 de dezembro de 2029
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração da 2ª Série, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada ("Encargos Moratórios").

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

Amortização do Valor Nominal Unitário:	Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado na Data de Vencimento, conforme cronograma de amortização constante no **Anexo I** e fórmulas previstas no Termo de Emissão.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios 2ª Série serão pagos, conforme cronograma previsto no Termo de Emissão, replicado no **Anexo II** ao presente instrumento.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para a CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária do Imóvel e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garante as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CCI 3ª Série

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 20 de abril de 2025.	
Nº3	Série: 3ª	Tipo: Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 26.609.050/0001-64					
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi					
CEP	04.533-010	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: **BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**					
CNPJ: 43.689.060/0001-76					
ENDEREÇO: Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro					
CEP	85.810-230	CIDADE	Cascavel	UF	PR

4. TÍTULO

As 57.000 (cinquenta e sete mil) notas comerciais da 3ª série ("Notas Comerciais da 3ª Série") emitidas nos termos do *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."*, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 17 de dezembro de 2024 ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidos, no total, 213.500 (duzentas e treze mil e quinhentas) notas comerciais ("Notas Comerciais").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais)

6. IMÓVEL DESTINAÇÃO

O imóvel objeto da matrícula nº 98.449 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/PR, localizado na Rua Presidente Kennedy, 2.119, Centro

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	20 de abril de 2025
Prazo Total:	1.709 (mil, setecentos e nove) dias contados da Data de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios ou Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 3ª Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida da sobretaxa de 3,65% (três inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento), com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração da 3ª Série" ou "Juros Remuneratórios da 3ª Série"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório Total (exclusive).
Data de Vencimento Final	24 de dezembro de 2029
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração da 3ª Série, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada ("Encargos Moratórios").
Amortização do Valor Nominal Unitário:	Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, o Valor Nominal Unitário das

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

	Notas Comerciais será amortizado na Data de Vencimento, conforme cronograma de amortização constante no **Anexo I** e fórmulas previstas no Termo de Emissão.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios 3ª Série serão pagos, conforme cronograma previsto no Termo de Emissão, replicado no **Anexo II** ao presente instrumento.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para a CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária do Imóvel e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garante as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CCI 4ª Série

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 20 de junho de 2025.	
Nº4	Série: 4ª	Tipo: Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 26.609.050/0001-64					
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi					
CEP	04.533-010	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: **BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**					
CNPJ: 43.689.060/0001-76					
ENDEREÇO: Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro					
CEP	85.810-230	CIDADE	Cascavel	UF	PR

4. TÍTULO

As 44.000 (quarenta e quatro mil) notas comerciais da 4ª série ("Notas Comerciais da 4ª Série") emitidas nos termos do *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."*, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 17 de dezembro de 2024 ("Termo de Emissão"), por meio do qual foram emitidos, no total, 213.500 (duzentas e treze mil e quinhentas) notas comerciais ("Notas Comerciais").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

R$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais)

6. IMÓVEL DESTINAÇÃO

O imóvel objeto da matrícula nº 98.449 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/PR, localizado na Rua Presidente Kennedy, 2.119, Centro

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	20 de junho de 2025.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

Prazo Total:	1.648 (mil, seiscentos e quarenta e oito) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios ou Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 4ª Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida da sobretaxa de 3,60% (três inteiros e sessenta centésimos por cento), com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração da 4ª Série" ou "Juros Remuneratórios da 4ª Série"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório Total (exclusive).
Data de Vencimento Final	24 de dezembro de 2029
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração da 4ª Série, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada ("Encargos Moratórios").

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

Amortização do Valor Nominal Unitário:	Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado na Data de Vencimento, conforme cronograma de amortização constante no **Anexo I** e fórmulas previstas no Termo de Emissão.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios 4ª Série serão pagos, conforme cronograma previsto no Termo de Emissão, replicado no **Anexo II** ao presente instrumento.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para a CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária do Imóvel e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garante as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



ANEXO II ao *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."*, celebrado em 17 de dezembro de 2024

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI 1ª SÉRIE

#	Data	Juros	Amortização
1	26/01/2025	Sim	0,0000%
2	26/02/2025	Sim	0,0000%
3	26/03/2025	Sim	0,0000%
4	26/04/2025	Sim	0,0000%
5	26/05/2025	Sim	0,0000%
6	26/06/2025	Sim	0,0000%
7	26/07/2025	Sim	0,0000%
8	26/08/2025	Sim	0,0000%
9	26/09/2025	Sim	0,0000%
10	26/10/2025	Sim	0,0000%
11	26/11/2025	Sim	0,0000%
12	26/12/2025	Sim	0,0000%
13	26/01/2026	Sim	0,0000%
14	26/02/2026	Sim	0,0000%
15	26/03/2026	Sim	0,0000%
16	26/04/2026	Sim	0,0000%
17	26/05/2026	Sim	0,0000%
18	26/06/2026	Sim	0,0000%
19	26/07/2026	Sim	0,0000%
20	26/08/2026	Sim	0,0000%
21	26/09/2026	Sim	0,0000%
22	26/10/2026	Sim	0,0000%
23	26/11/2026	Sim	0,0000%
24	26/12/2026	Sim	0,0000%
25	26/01/2027	Sim	0,0000%
26	26/02/2027	Sim	0,0000%
27	26/03/2027	Sim	0,0000%
28	26/04/2027	Sim	0,0000%
29	26/05/2027	Sim	0,0000%
30	26/06/2027	Sim	0,0000%
31	26/07/2027	Sim	0,0000%
32	26/08/2027	Sim	0,0000%
33	26/09/2027	Sim	0,0000%
34	26/10/2027	Sim	0,0000%
35	26/11/2027	Sim	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

36	26/12/2027	Sim	0,0000%
37	26/01/2028	Sim	0,0000%
38	26/02/2028	Sim	0,0000%
39	26/03/2028	Sim	0,0000%
40	26/04/2028	Sim	0,0000%
41	26/05/2028	Sim	0,0000%
42	26/06/2028	Sim	0,0000%
43	26/07/2028	Sim	0,0000%
44	26/08/2028	Sim	0,0000%
45	26/09/2028	Sim	0,0000%
46	26/10/2028	Sim	0,0000%
47	26/11/2028	Sim	0,0000%
48	26/12/2028	Sim	0,0000%
49	26/01/2029	Sim	0,0000%
50	26/02/2029	Sim	0,0000%
51	26/03/2029	Sim	0,0000%
52	26/04/2029	Sim	0,0000%
53	26/05/2029	Sim	0,0000%
54	26/06/2029	Sim	0,0000%
55	26/07/2029	Sim	0,0000%
56	26/08/2029	Sim	0,0000%
57	26/09/2029	Sim	0,0000%
58	26/10/2029	Sim	0,0000%
59	26/11/2029	Sim	0,0000%
60	26/12/2029	Sim	100,0000%

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI 2ª SÉRIE

#	Data	Juros	Amortização
1	26/03/2025	Sim	0,0000%
2	26/04/2025	Sim	0,0000%
3	26/05/2025	Sim	0,0000%
4	26/06/2025	Sim	0,0000%
5	26/07/2025	Sim	0,0000%
6	26/08/2025	Sim	0,0000%
7	26/09/2025	Sim	0,0000%
8	26/10/2025	Sim	0,0000%
9	26/11/2025	Sim	0,0000%
10	26/12/2025	Sim	0,0000%
11	26/01/2026	Sim	0,0000%
12	26/02/2026	Sim	0,0000%
13	26/03/2026	Sim	0,0000%
14	26/04/2026	Sim	0,0000%
15	26/05/2026	Sim	0,0000%
16	26/06/2026	Sim	0,0000%
17	26/07/2026	Sim	0,0000%
18	26/08/2026	Sim	0,0000%
19	26/09/2026	Sim	0,0000%
20	26/10/2026	Sim	0,0000%
21	26/11/2026	Sim	0,0000%
22	26/12/2026	Sim	0,0000%
23	26/01/2027	Sim	0,0000%
24	26/02/2027	Sim	0,0000%
25	26/03/2027	Sim	0,0000%
26	26/04/2027	Sim	0,0000%
27	26/05/2027	Sim	0,0000%
28	26/06/2027	Sim	0,0000%
29	26/07/2027	Sim	0,0000%
30	26/08/2027	Sim	0,0000%
31	26/09/2027	Sim	0,0000%
32	26/10/2027	Sim	0,0000%
33	26/11/2027	Sim	0,0000%
34	26/12/2027	Sim	0,0000%
35	26/01/2028	Sim	0,0000%
36	26/02/2028	Sim	0,0000%
37	26/03/2028	Sim	0,0000%
38	26/04/2028	Sim	0,0000%
39	26/05/2028	Sim	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



#	Data	Juros	Amortização
40	26/06/2028	Sim	0,0000%
41	26/07/2028	Sim	0,0000%
42	26/08/2028	Sim	0,0000%
43	26/09/2028	Sim	0,0000%
44	26/10/2028	Sim	0,0000%
45	26/11/2028	Sim	0,0000%
46	26/12/2028	Sim	0,0000%
47	26/01/2029	Sim	0,0000%
48	26/02/2029	Sim	0,0000%
49	26/03/2029	Sim	0,0000%
50	26/04/2029	Sim	0,0000%
51	26/05/2029	Sim	0,0000%
52	26/06/2029	Sim	0,0000%
53	26/07/2029	Sim	0,0000%
54	26/08/2029	Sim	0,0000%
55	26/09/2029	Sim	0,0000%
56	26/10/2029	Sim	0,0000%
57	26/11/2029	Sim	0,0000%
58	26/12/2029	Sim	100,0000%

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI 3ª SÉRIE

#	Data	Juros	Amortização
1	26/05/2025	Sim	0,0000%
2	26/06/2025	Sim	0,0000%
3	26/07/2025	Sim	0,0000%
4	26/08/2025	Sim	0,0000%
5	26/09/2025	Sim	0,0000%
6	26/10/2025	Sim	0,0000%
7	26/11/2025	Sim	0,0000%
8	26/12/2025	Sim	0,0000%
9	26/01/2026	Sim	0,0000%
10	26/02/2026	Sim	0,0000%
11	26/03/2026	Sim	0,0000%
12	26/04/2026	Sim	0,0000%
13	26/05/2026	Sim	0,0000%
14	26/06/2026	Sim	0,0000%
15	26/07/2026	Sim	0,0000%
16	26/08/2026	Sim	0,0000%
17	26/09/2026	Sim	0,0000%
18	26/10/2026	Sim	0,0000%
19	26/11/2026	Sim	0,0000%
20	26/12/2026	Sim	0,0000%
21	26/01/2027	Sim	0,0000%
22	26/02/2027	Sim	0,0000%
23	26/03/2027	Sim	0,0000%
24	26/04/2027	Sim	0,0000%
25	26/05/2027	Sim	0,0000%
26	26/06/2027	Sim	0,0000%
27	26/07/2027	Sim	0,0000%
28	26/08/2027	Sim	0,0000%
29	26/09/2027	Sim	0,0000%
30	26/10/2027	Sim	0,0000%
31	26/11/2027	Sim	0,0000%
32	26/12/2027	Sim	0,0000%
33	26/01/2028	Sim	0,0000%
34	26/02/2028	Sim	0,0000%
35	26/03/2028	Sim	0,0000%
36	26/04/2028	Sim	0,0000%
37	26/05/2028	Sim	0,0000%
38	26/06/2028	Sim	0,0000%
39	26/07/2028	Sim	0,0000%
40	26/08/2028	Sim	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

#	Data	Juros	Amortização
41	26/09/2028	Sim	0,0000%
42	26/10/2028	Sim	0,0000%
43	26/11/2028	Sim	0,0000%
44	26/12/2028	Sim	0,0000%
45	26/01/2029	Sim	0,0000%
46	26/02/2029	Sim	0,0000%
47	26/03/2029	Sim	0,0000%
48	26/04/2029	Sim	0,0000%
49	26/05/2029	Sim	0,0000%
50	26/06/2029	Sim	0,0000%
51	26/07/2029	Sim	0,0000%
52	26/08/2029	Sim	0,0000%
53	26/09/2029	Sim	0,0000%
54	26/10/2029	Sim	0,0000%
55	26/11/2029	Sim	0,0000%
56	26/12/2029	Sim	100,0000%

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI 4ª SÉRIE

#	Data	Juros	Amortização
1	26/07/2025	Sim	0,0000%
2	26/08/2025	Sim	0,0000%
3	26/09/2025	Sim	0,0000%
4	26/10/2025	Sim	0,0000%
5	26/11/2025	Sim	0,0000%
6	26/12/2025	Sim	0,0000%
7	26/01/2026	Sim	0,0000%
8	26/02/2026	Sim	0,0000%
9	26/03/2026	Sim	0,0000%
10	26/04/2026	Sim	0,0000%
11	26/05/2026	Sim	0,0000%
12	26/06/2026	Sim	0,0000%
13	26/07/2026	Sim	0,0000%
14	26/08/2026	Sim	0,0000%
15	26/09/2026	Sim	0,0000%
16	26/10/2026	Sim	0,0000%
17	26/11/2026	Sim	0,0000%
18	26/12/2026	Sim	0,0000%
19	26/01/2027	Sim	0,0000%
20	26/02/2027	Sim	0,0000%
21	26/03/2027	Sim	0,0000%
22	26/04/2027	Sim	0,0000%
23	26/05/2027	Sim	0,0000%
24	26/06/2027	Sim	0,0000%
25	26/07/2027	Sim	0,0000%
26	26/08/2027	Sim	0,0000%
27	26/09/2027	Sim	0,0000%
28	26/10/2027	Sim	0,0000%
29	26/11/2027	Sim	0,0000%
30	26/12/2027	Sim	0,0000%
31	26/01/2028	Sim	0,0000%
32	26/02/2028	Sim	0,0000%
33	26/03/2028	Sim	0,0000%
34	26/04/2028	Sim	0,0000%
35	26/05/2028	Sim	0,0000%
36	26/06/2028	Sim	0,0000%
37	26/07/2028	Sim	0,0000%
38	26/08/2028	Sim	0,0000%
39	26/09/2028	Sim	0,0000%
40	26/10/2028	Sim	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

#	Data	Juros	Amortização
41	26/11/2028	Sim	0,0000%
42	26/12/2028	Sim	0,0000%
43	26/01/2029	Sim	0,0000%
44	26/02/2029	Sim	0,0000%
45	26/03/2029	Sim	0,0000%
46	26/04/2029	Sim	0,0000%
47	26/05/2029	Sim	0,0000%
48	26/06/2029	Sim	0,0000%
49	26/07/2029	Sim	0,0000%
50	26/08/2029	Sim	0,0000%
51	26/09/2029	Sim	0,0000%
52	26/10/2029	Sim	0,0000%
53	26/11/2029	Sim	0,0000%
54	26/12/2029	Sim	100,0000%

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



ANEXO III ao *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.", celebrado em 17 de dezembro de 2024*

MODELO DE DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural",* firmado em 17 de dezembro de 2024 ("Escritura de Emissão de CCI"), pelo qual foram emitidas 4 (quatro) Cédulas de Créditos Imobiliários (quando referidas em conjunto e indistintamente, "CCI"), DECLARA, que (a) lhe foi entregue para custódia: 1 (uma) via digital do Termo de Securitização (conforme definido abaixo) devidamente formalizado; 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI) devidamente formalizado; e 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão da CCI devidamente formalizada, e que (b) a vinculação das CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 1ª a 4ª séries da 60ª emissão ("Emissão") da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, foi realizada por meio do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.",* firmado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"). Os documentos apresentados para custódia (conforme referidos acima) foram assinados pelas respectivas partes com certificado nos padrões ICP-Brasil, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 17 de dezembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
(campo de assinaturas a ser inserido oportunamente)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



ANEXO IV ao *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."*, celebrado em 17 de dezembro de 2024

MODELO DE 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
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
CPF sob o nº 009.635.843-24

da oferta pública, pelo rito de registro automático, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 60ª
Número da Série: 1ª a 4ª
Emissor: Travessia Securitizadora S.A.
Quantidade: 213.500 (duzentos e treze mil e quinhentos)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 17 de dezembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
(campo de assinaturas a ser inserido oportunamente)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

ANEXO V ao *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."*, celebrado em 17 de dezembro de 2024

MODELO DE DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.533-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o item VIII do Artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de Securitizadora da oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 60ª Emissão, em 4 (quatro) séries ("Emissão"), **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."*.

Adicionalmente, declara que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, Regime Fiduciário sobre **(i)** os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; **(ii)** as Garantias; e **(iii)** a Conta do Patrimônio Separado.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 17 de dezembro de 2024.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

(campo de assinaturas a ser inserido oportunamente)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



ANEXO VI ao *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."*, celebrado em 17 de dezembro de 2024

MODELO DE DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 03.751.794/0001-13 ("Coordenador Líder"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados abaixo, na qualidade de instituição financeira intermediária responsável da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 60ª Emissão, em 4 (quatro) séries da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora" e "Emissão", respectivamente), em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, com sede no município 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 ("Agente Fiduciário dos CRI") atua como agente fiduciário, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, a legalidade e a ausência de vícios da Operação de Securitização, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações referentes à Emissão prestadas pela Emissora no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."* ("Termo de Securitização"), celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI nesta data.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 17 de dezembro de 2024.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

CRONOGRAMA INDICATIVO DE USO DOS RECURSOS DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (Tabela A); e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades, conforme tabela a seguir (Tabela B):

Tabela A

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$) para o Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados no Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$) (C = A - B)	*Valores a serem destinados ao Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados ao Empreendimento Destinação (R$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados ao Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação
Square Life Center	Construção do empreendimento	283.000.379,69	54.970.571,79	228.029.807,89	R$ 0,00	228.029.807-89	213.500.000,00	100%

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



Tabela B

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)														
Imóvel Lastro	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**
		2024	**2025**	**2025**	**2026**	**2026**	**2027**	**2027**	**2028**	**2028**	**2029**	**2029**	**2030**	**2030**
		R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
Square Life Center	213.500.000,00	0,00	31.248.184,53	41.797.900,79	44.620.596,30	43.506.626,50	30.572.145,55	21.754.546,34	-	-	-	-	-	-

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	N/A
01 a 12 de 2022	N/A
01 a 12 de 2023	N/A
Total	N/A

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



Documento assinado no Assinador Registro de Imoveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

ANEXO VIII ao *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.", celebrado em 17 de dezembro de 2024*

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DA DESTINAÇÃO

[CIDADE], [DATA]

À
[•]

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 43.689.060/0001-76, neste ato representada na forma de seu contrato social, nos termos do item 3.2.1.2 do Termo de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
Square Life Center	Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R$ [•]
Valor total desembolsado à devedora									R$ [•]
Saldo a destinar									R$ [•]
Valor Total da Oferta									R$ [•]

Atenciosamente,

BRIDGE INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA.

_____ _____

Nome: Nome:
Cargo: Cargo:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYY-JLZKC-74WLK.



ANEXO IX ao *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.", celebrado em 17 de dezembro de 2024*

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

EMPREENDIMENTO SQUARE LIFE CENTER

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	Proprietário	Possui Habite-se / Termo De Verificação De Obras?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Matrícula nº 98.449	Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda	Não	213.500.000,00	75,44	69.500.379,68	Não

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



ANEXO X ao *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.", celebrado em 17 de dezembro de 2024*

DESPESAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

DESPESAS ANUAIS				
Despesas	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Agente Fiduciário	Fixo	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56
Custódia - Lastro	Fixo	R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
Auditoria Patrimônio Separado	Fixo	R$ 6.000,00	0,00%	R$ 6.000,00
Total		**R$ 29.000,00**		**R$ 32.180,99**

DESPESAS MENSAIS				
Despesas	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Gestão Securitizadora	Fixo	R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69
B3/ CETIP - Custódia	Fixo	R$ 1.788,00	0,00%	R$ 1.788,00
Escriturador	R$ 600,00 por série	R$ 2.400,00	0,00%	R$ 2.400,00
Liquidante	R$ 600,00 por série	R$ 2.400,00	0,00%	R$ 2.400,00
Servicer	Por contrato (mínimo R$ 2.000,00)	R$ 2.000,00	9,65%	R$ 2.213,61
Contabilidade Patrimônio Separado	Fixo	R$ 600,00	0,00%	R$ 600,00
Total		**R$ 13.188,00**		**R$ 14.182,30**

CUSTOS POR MEDIÇÃO				
Despesas	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Medição de Obra	Medição inicial	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



Medição de Obra	Por medição	R$ 4.500,00	16,33%	R$ 5.378,27
Total		**R$ 6.000,00**		**R$ 7.171,03**

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



ANEXO XI ao *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."*, celebrado em 17 de dezembro de 2024

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme alterada, na data de assinatura do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."*, datado de 17 de dezembro de 2024, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



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	LIFTPLAN	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	LIFTPLAN	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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



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	12/03/2025	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.	20I0784087	R$ 14.500.000,00	14500	IPCA + 12,0000 %	1	37	22/09/2020	10/03/2025	PATIO LUSITANIA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



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	LIFTPLAN II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21C0818353	R$ 7.592.000,00	7592	IPCA + 13,1000 %	1	46	29/03/2021	18/07/2034	LAGO DAS 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



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	BARREIRAS	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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA 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 SECURITIZADORA 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 SECURITIZADORA 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 SECURITIZADORA 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1079665	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,0000 %	1	57	25/08/2021	20/08/2027	ECHER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1079666	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 8,5000 %	1	58	25/08/2021	20/08/2027	ECHER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA 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	BRAVA MUNDO	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	LAGOA QUENTE	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	LAGOA QUENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21L1280755	R$ 105.000.000,00	105000	IPCA + 9,0000 %	1	95	22/12/2021	24/12/2029	RESERVA POLO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Ações
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22A0340098	R$ 14.850.000,00	14850	CDI + 7,0000 %	1	100	07/01/2022	16/11/2028	ARBORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22A0340101	R$ 150.000,00	150	CDI + 7,0000 %	1	101	07/01/2022	16/11/2028	ARBORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



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	GRAN POEME	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$ 15.600.000,00	15600	IPCA + 8,0000 %	1	105	23/03/2022	12/03/2032	BARREIRAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22C1181596	R$ 500.000,00	500	IPCA + 1,0000 %	1	106	23/03/2022	12/03/2032	BARREIRAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22F0756676	R$ 25.155.000,00	25155	IPCA + 12,0100 %	4	1	03/06/2022	22/06/2037	CIA MELHORAMENTOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22F1359784	R$ 20.100.000,00	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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22G1046910	R$ 29.505.000,00	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$ 18.306.000,00	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$ 30.000.000,00	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$ 12.500.000,00	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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22J1295767	R$ 12.500.000,00	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.	22L1211468	R$ 10.404.000,00	10404	IPCA + 10,5000 %	24	1	08/12/2022	25/07/2037	LOTES E CIA	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 Creditorios, 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 Creditorios, Fiança

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22H2247401	R$ 22.000.000,00	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 Creditorios, 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 Creditorios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22G0963180	R$ 12.500.000,00	12500	IPCA + 14,7500 %	12	2	14/07/2022	22/07/2025	BARBOSA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA12	R$ 200.000.000,00	200000	Não há	2	ÚNICA	11/04/2023	11/04/2043	NPL EMSO II	Adimplente	
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA11	R$ 37.500.000,00	37500	CDI + 6,5000 %	1	1	20/03/2023	28/03/2026	EDUCBANK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA21	R$ 15.000.000,00	15000	CDI + 9,5000 %	1	2	20/03/2023	28/03/2026	EDUCBANK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA31	R$ 17.500.000,00	17500	Não há	1	3	20/03/2023	28/03/2026	EDUCBANK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA13	R$ 38.000.000,00	38000	CDI + 2,0000 %	3	1	02/05/2023	26/12/2029	ANGA LEASING	Adimplente	
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA23	R$ 5.000.000,00	5000	CDI + 2,0000 %	3	2	02/05/2023	26/12/2030	ANGA LEASING	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 Creditorios
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 Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA18	R$ 95.000.000,00	95000	1,6%	8	1	20/10/2023	02/12/2026	EMBRAER	Adimplente	Hipoteca de Outros
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	N/A	R$ 5.000.000,00	5000	1,6%	8	2	20/10/2023	02/12/2026	EMBRAER	Adimplente	Hipoteca de Outros

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240018I	R$ 18.000.000,00	18000	CDI + 4,0000 %	19	1	23/01/2024	17/10/2026	COPOBRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240018J	R$ 11.000.000,00	11000	CDI + 5,0000 %	19	2	23/01/2024	17/10/2026	COPOBRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240018K	R$ 21.000.000,00	21000	CDI + 5,0000 %	20	ÚNICA	23/01/2024	17/01/2029	COPOBRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA17	R$ 95.000.000,00	95000	CDI + 1,6000 %	7	1	20/10/2023	02/12/2026	EMBRAER	Adimplente	Aval, Hipoteca
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TSSA27	R$ 5.000.000,00	5000	CDI	7	2	20/10/2023	02/12/2026	EMBRAER	Adimplente	Aval, Hipoteca

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24G2317369	R$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 12,5000 %	5	3	24/07/2024	24/08/2027	OMMAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400A6Q	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 6,5000 %	22	ÚNICA	07/10/2024	24/10/2029	FUMACENSE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24J4568654	R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 12,6800 %	56	1	10/10/2024	22/09/2034	FAZENDA BAYER	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24J4568840	R$ 4.700.000,00	4700	IPCA + 12,6800 %	56	2	10/10/2024	22/10/2034	FAZENDA BAYER	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, 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 BAYER	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, 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 BAYER	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24J4570321	R$ 300.000,00	300	IPCA + 20,0000 %	56	5	10/10/2024	22/09/2034	FAZENDA BAYER	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, 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	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.





MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ana Clara Dória Lourenço (CPF 426.687.178-33)

Vitória Guimarães Havir (CPF 409.470.118-46)

Mathilde Máximo Ribeiro (CPF 144.973.387-54)

Ducilene Gomes da Silva do Nasccimento (CPF 166.127.438-24)

Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa (CPF 218.718.568-09)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/78CPV-LWYYV-JLZKC-74WLK.



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª A 4ª SÉRIES DA 60ª (SEXAGÉSIMA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular de aditamento, as partes:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 620, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17"):

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, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário", sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como "Partes" e individualmente e indistintamente como "Parte").

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

a) em 17 de dezembro de 2024, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização") no âmbito da oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 1ª a 4ª séries, da 60ª (sexagésima) emissão da Emissora ("CRI");

b) no âmbito do registro do Termo de Securitização na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), determinada instituição solicitou determinadas alterações no Termo de Securitização; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FMTKD-X7BDA-2PKAT-TCZP6.



c) considerando que, até a presente data, os CRI ainda não foram integralizados, de forma que não há Titulares de CRI objeto da Emissão, inexiste a necessidade de realização de Assembleia para aprovar o ora disposto.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.*" ("Primeiro Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA I - REGISTRO

1.1. Nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, o Primeiro Aditamento será registrado na B3.

CLÁUSULA II - DAS DEFINIÇÕES

2.1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste Primeiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, e que não tenham sido de outra forma definidos neste Primeiro Aditamento, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA III – DAS ALTERAÇÕES

3.1. Em decorrência do acima previsto, as Partes, por meio deste Primeiro Aditamento, acordam em (i) alterar a definição de "Escriturador"; e (ii) incluir a definição de "Escriturador das Notas Comerciais" constantes na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, as quais passam a vigorar com a seguinte redação:

> *"1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados:*
> *[...]*
> ***"Escriturador das Notas Comerciais"**: Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada no preâmbulo."*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FMTKD-X7BDA-2PKAT-TCZP6.

*"**Escriturador**": Significa **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64. [...]*

3.4. Ademais, as Partes, por meio deste Primeiro Aditamento, resolvem ratificar as demais disposições presentes no Termo de Securitização. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Securitização que não foram expressamente alterados por este Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA IV - DAS DECLARAÇÕES

4.1. A Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas no Termo de Securitização, que se aplicam ao Primeiro Aditamento como se aqui estivessem transcritas. Ainda, a Emissora declara e garante, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Securitização permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

5.3. Este Primeiro Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

5.4. A Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 24.1 do Termo de Securitização, reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Primeiro Aditamento por meio eletrônico, podendo ou não incluir certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Primeiro

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FMTKD-X7BDA-2PKAT-TCZP6.

Aditamento será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Primeiro Aditamento, ainda que não sejam realizadas por meio dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2.

CLÁUSULA VI - DO FORO

6.1. As partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Primeiro Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

O presente Primeiro Aditamento é firmado de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de janeiro de 2025.

(assinaturas nas próximas páginas)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FMTKD-X7BDA-2PKAT-TCZP6.



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (Sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.)

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

_____

Nome: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
CPF: 218.718.568-09
E-mail: ri@grupotravessia.com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____

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

_____

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

Testemunhas:

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

2. _____
Nome: Mathilde Máximo Ribeiro
CPF: 144.973.387-54
E-mail: mmr@vortx.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FMTKD-X7BDA-2PKAT-TCZP6.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: FMTKD-X7BDA-2PKAT-TCZP6

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 Nasccimento (CPF 166.127.438-24)

Mathilde Máximo Ribeiro (CPF 144.973.387-54)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FMTKD-X7BDA-2PKAT-TCZP6

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FMTKD-X7BDA-2PKAT-TCZP6.



ANEXO VII

TERMO DE EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS



TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

entre

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.
como Emitente das Notas Comerciais

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
como Titular das Notas Comerciais

CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.
EV CONSTRUTORA LTDA.
IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.
JADIR SARAIVA DE REZENDE
EDSON JOSÉ DE VASCONCELOS
IVOCIR MÁRCIO MARCON
como Avalistas

Datado de
17 de dezembro de 2024

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular,

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 43.689.060/0001-76, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Emitente" ou "Devedora"); e

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 620, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Titular das Notas Comerciais");

E ainda, na qualidade de Avalistas,

CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Rua Dom Pedro II, 1.806, Sala 01 Centro, CEP 85.812-121, inscrita no CNPJ sob o nº 02.100.999/0001-76, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Construtora Saraiva");

EV CONSTRUTORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, inscrita no CNPJ sob o nº 08.546.484/0001-80, neste ato representada na forma de seu contrato social ("EV Construtora");

IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, 873, Vila Yolanda, CEP 85.853-230, inscrita no CNPJ sob o nº 07.109.117/0001-57, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Iguassu Engenharia");

JADIR SARAIVA DE REZENDE, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 5734372-9, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 249.117.308-54, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, estado de Paraná, na Rua Minas Gerais, 1.749, apartamento 04, Centro ("Jadir");

EDSON JOSÉ DE VASCONCELOS, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Stephanie (conforme definida abaixo), portador da cédula de identidade RG nº 5.604.158, inscrito no

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



CPF sob o nº 022.108.919-57, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Paulo Gorski, nº 2.165, apartamento 601, Campo Comprido, CEP 81.210-220 ("Edson"); e

IVOCIR MÁRCIO MARCON, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Eliamar (conforme definida abaixo), portador da cédula de identidade RG nº 3.105.270-0, inscrito no CPF sob o nº 485.175.189-34, residente e domiciliado na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, na Rua Belarmino de Mendonça, 710, apartamento 1.402, CEP 85.851-100 ("Ivocir" e, em conjunto com a Construtora Saraiva, EV Construtora, Iguassu Engenharia, Jadir e Edson, "Avalistas");

e, ainda, na qualidade de cônjuges anuentes,

STEPHANIE DA COSTA REIS VASCONCELOS, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Edson, conforme acima qualificado, inscrita no CPF sob o nº 056.370.759-30, residente e domiciliada na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Paulo Gorski, nº 2.165, apartamento 601, Campo Comprido, CEP 81.210-220 ("Stephanie");

ELIAMAR TERESINHA TOMBINI MARCON, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens com o Ivor, conforme acima qualificado, inscrita no CPF sob o nº 589.249.659-72, residente e domiciliada na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, na Rua Belarmino de Mendonça, 710, apartamento 1.402, CEP 85.851-100 ("Eliamar" e, em conjunto com Stephanie, "Cônjuges Anuentes").

sendo a Emitente, a Titular das Notas Comerciais, os Avalistas e as Cônjuges Anuentes doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Emitente tem interesse em emitir notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussórias, em 4 (quatro) séries, da sua 1ª (primeira) emissão, para colocação privada ("Notas Comerciais" e "Emissão das Notas Comerciais" ou, simplesmente, "Emissão"), composta por 213.500 (duzentas e treze mil e quinhentas) Notas Comerciais, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 213.500.000,00 (duzentos e treze milhões e quinhentos mil reais) na respectiva Data de Emissão ("Valor da Emissão"), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195") e deste instrumento, a serem subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais;

(B) os recursos a serem captados pela Emitente com a Emissão das Notas Comerciais serão destinados exclusivamente a atividades imobiliárias da Emitente, relacionadas ao seu objeto social, no curso ordinário de seus negócios, na forma prevista na cláusula 3.1 deste instrumento;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



(C) as Notas Comerciais emitidas pela Emitente, a serem subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais, com recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo), conferirão direito de crédito à Titular das Notas Comerciais em face da Emitente, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos pela Emitente, nos termos deste instrumento, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário, devidamente acrescido dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), bem como de todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias (conforme definido abaixo), Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este instrumento, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");

(D) a Emitente tem interesse em participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei Federal nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430") e da Resolução CVM 60, a qual será realizada pela Titular das Notas Comerciais, na qualidade de companhia securitizadora;

(E) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Titular das Notas Comerciais emitirá 4 (quatro) cédulas de créditos imobiliários integrais, representativas dos Créditos Imobiliários ("CCI"), mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" junto à **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 32"), 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" ou "Escriturador" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);

(F) nesse contexto, as CCI servirão de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 60ª emissão da Titular das Notas Comerciais ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.*", a ser celebrado, nesta data, entre a Titular das Notas Comerciais e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17", "Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), configurando, assim, operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 ("Operação de Securitização" ou, simplesmente, "Operação"), na qual a presente Emissão das Notas Comerciais se insere,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



cujo valor total será de R$ 213.500.000,00 (duzentos e treze milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão ("Emissão dos CRI");

(G) os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea "b", e 27 da referida Resolução, a ser conduzida pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13 ("Coordenador Líder" e "Oferta", respectivamente), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição constante do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Qualificados"), os quais, após integralização dos CRI, serão considerados titulares dos CRI ("Titulares dos CRI");

(H) em garantia da totalidade dos valores devidos pela Emitente em razão deste Termo de Emissão, das Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo), o que inclui todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente perante a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário acrescido dos juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Emitente, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), os Avalistas concordaram prestar a garantia fidejussória, consubstanciada no Aval (conforme definido abaixo) e, ainda, a Emitente obrigou-se constituir as seguintes garantias (em conjunto com o Aval, "Garantias"):

(i) a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas sociais da Emitente, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Emitente, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária de Quotas"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");

(ii) alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 98.449 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel/PR, localizado na Rua Presidente Kennedy, 2.119, Centro ("Imóvel" e "RGI Competente", respectivamente), e, posteriormente, as unidades futuras e livres do empreendimento imobiliário denominado "*Square Life Center*", em desenvolvimento pela Emitente no Imóvel ("Empreendimento Square Life Center" e "Unidades Autônomas", respectivamente), sendo certo que assim que as Unidades Autônomas forem objeto das Garantias, passarão a integrar a definição de "Imóvel", conforme acima), a ser constituída pela Emitente, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária do Imóvel"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia*" ("Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel");

(iii) a cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Emitente ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"), oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes ("Contratos de Venda e Compra"), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Emitente e os adquirentes ("Direitos Creditórios" ou "Recebíveis"), a ser constituída pela Emitente, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, "Instrumentos de Garantias");

(iv) o Fundo de Despesas (conforme definido abaixo);

(v) o Fundo de Reserva (conforme definido abaixo); e

(vi) o Fundo de Obras (conforme definido abaixo).

(l) o presente Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, envolvendo os Documentos da Operação, de forma que

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

(J) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé,

RESOLVEM firmar o presente "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão"), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

1. DAS AUTORIZAÇÕES

1.1. Autorização da Emitente.

1.1.1. A Emissão é realizada e o presente Termo de Emissão é celebrado de acordo com a Ata de Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 17 de dezembro de 2024, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) as condições da emissão das Notas Comerciais; (ii) a constituição das Garantias, conforme aplicável; e (iii) a autorização aos administradores da Emitente para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, incluindo, sem limitação, o presente Termo de Emissão, bem como à constituição das Garantias, conforme aplicável ("Ata de Aprovação da Emissão").

1.2. Autorizações Avalistas.

1.2.1. A outorga do Aval e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas foi realizada com base nas deliberações tomadas (i) na Ata de Reunião de Sócios da Construtora Saraiva, realizada em 17 de dezembro de 2024; e (ii) na Ata de Reunião de Sócios da Iguassu, realizada em 17 de dezembro de 2024 (em conjunto, "Atas de Aprovação dos Avalistas"); e (ii) vênia conjugal expressa das Cônjuges Anuentes, nos termos do artigo 1.647 do Código Civil, sendo certo que as Cônjuges Anuentes, neste ato, expressamente, autorizam e concordam com a prestação do Aval por Edson e Ivocir. As Cônjuges Anuentes foram qualificadas no preâmbulo deste Termo de Emissão, bem como foram identificadas na respectiva página de assinaturas deste instrumento. Adicionalmente, nos termos do Contrato Social ora vigente da EV Construtora, constatou-se que não é necessária aprovação societária para a outorga do Aval e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.

1.3. Alterações ao Termo de Emissão.

1.3.1. Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a emissão e integralização dos CRI, dependerá de prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial ("Assembleia Especial dos Titulares dos CRI" ou, simplesmente, "Assembleia Especial"). Todavia, o presente Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



independentemente de deliberação de Assembleia Especial, ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivos(s) Documento(s) da Operação; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM, B3, ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens "i", "ii" e "iii" acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

2. DOS REQUISITOS

2.1. Registro para Colocação Privada.

2.1.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, realizada nos termos da Lei nº 14.195 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem qualquer esforço público de venda e/ou distribuição perante investidores e o mercado em geral por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando, portanto, sujeitas a registro de distribuição perante (i) a CVM; e (ii) a **ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais** ("ANBIMA").

2.1.2. As Notas Comerciais não serão depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários, bem como não serão registradas em nome de seu titular na **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão** ("B3").

2.2. Arquivamento da Ata de Aprovação da Emissão.

2.2.1. A Ata de Aprovação da Emissão será devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Paraná ("JUCEPAR"). A Ata de Aprovação da Emissão deverá ser protocolada, na JUCEPAR, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva realização. Após o arquivamento do referido ato societário, a Emitente fica obrigada a encaminhar cópia eletrônica (*pdf*) do respectivo ato societário registrado para a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do efetivo arquivamento.

2.2.2. Os atos societários diretamente relacionados à Emissão, e que nela possam influir, que eventualmente venham a ser realizados após a colocação das Notas Comerciais, serão igualmente arquivados na JUCEPAR, conforme legislação em vigor.

2.3. Registro do presente Termo de Emissão

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



2.3.1. Em razão da prestação do Aval, este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser devidamente registrados (e averbados à margem do registro principal, no caso dos aditamentos) no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de Cascavel/PR ("RTD Competente"), em conformidade com o disposto nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

2.3.2. A Emitente envidará seus melhores esforços para obter o registro deste Termo de Emissão (e averbações à margem dos registros principais, no caso de eventuais aditamentos) no RTD Competente no prazo de 60 (sessenta) dias contados da respectiva data de protocolo, podendo o referido prazo de registro ser prorrogado automaticamente pelo prazo concedido pelo RTD Competente, caso a Emitente comprove que está em processo de cumprimento de eventuais exigências que venham a ser formuladas pelo RTD Competente.

2.4. Registro das Garantias Reais.

2.4.1. Nos termos do inciso VII do artigo 47 da Lei nº 14.195, as garantias reais serão constituídas em caráter irrevogável e irretratável, por meio da formalização dos Instrumentos de Garantias.

2.4.2. Alienação Fiduciária de Quotas: O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser protocolado para registro perante o RTD Competente em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de assinatura do respectivo instrumento.

2.4.2.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser devidamente registrado no RTD Competente, em até 60 (sessenta) dias contados da data de sua assinatura, uma via eletrônica (*.pdf*) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado deverá ser enviada ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de obtenção do registro.

2.4.2.2. Em razão da Alienação Fiduciária de Quotas, a Emitente deverá promover a alteração do seu contrato social para fins de inclusão do ônus na mesma data da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("ACS"). A ACS deverá ser protocolada para arquivamento perante a JUCEPAR dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da sua formalização. A Emitente envidará seus melhores esforços para obter o arquivamento da respectiva ACS perante a JUCEPAR em até 60 (sessenta) dias contados da data do seu protocolo para arquivamento. A Emitente fica obrigada a encaminhar uma via eletrônica (*.pdf*) da ACS arquivada na JUCEPAR para a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do efetivo arquivamento.

2.4.2.3. Os eventuais aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser protocolados para registro perante o RTD Competente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de formalização dos respectivos instrumentos. Após o protocolo, esses aditamentos deverão ser registrados perante o RTD Competente em até 30 (trinta) dias, sendo que uma via eletrônica (*.pdf*) de cada aditamento devidamente registrado deverá ser enviada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo registro.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



2.4.2.4. Os eventuais aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser refletidos no contrato social da Emitente. Nestes casos, a Emitente deverá promover alterações do seu contrato social na mesma data da assinatura do respectivo aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. As alterações contratuais da Emitente deverão ser protocoladas para arquivamento perante a JUCEPAR dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da formalização da alteração. A Emitente envidará seus melhores esforços para obter o arquivamento da respectiva ACS perante a JUCEPAR em até 30 (trinta) dias contados da data do seu protocolo para arquivamento. Após o arquivamento das referidas alterações contratuais, a Emitente fica obrigada a encaminhar uma via eletrônica (*.pdf*) das alterações contratuais da Emitente devidamente arquivadas para a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, dentro 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do efetivo arquivamento.

2.4.3. Alienação Fiduciária do Imóvel: O Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel deverá ser prenotada para registro perante o RGI Competente em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de sua assinatura. A Emitente envidará seus melhores esforços para obter o registro da Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente em até 90 (noventa) dias contados da data de sua prenotação, prorrogável por igual período, sendo certo que a Emitente enviará à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, uma via eletrônica (.pdf) da certidão atualizada da matrícula do Imóvel evidenciando a constituição do ônus.

2.4.3.1. As eventuais rerratificações ao Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, ou qualquer outro documento utilizado para alteração dos termos e condições da Alienação Fiduciária do Imóvel, conforme aplicável, deverão ser protocolados para registro ou averbação no RGI Competente em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de sua formalização, observado os prazos de registro acima, sendo certo que a Emitente enviará à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, uma via eletrônica (*.pdf*) da certidão atualizada da matrícula do Imóvel evidenciando o registro ou a averbação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do registro de quaisquer das rerratificações.

2.4.3.2. Caso, por qualquer razão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel venha a ser interpretado pela legislação aplicável como instrumento inadequado para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel anteriormente ao seu registro perante o RGI Competente, a Emitente e a Securitizadora estarão autorizadas a celebrarem escritura pública para constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, em termos e condições substancialmente iguais aos do Contrato de Alienação Fiduciária, independentemente da realização de Assembleia Especial.

2.4.4. Cessão Fiduciária: O Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser protocolado para registro perante o RTD Competente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do respectivo instrumento.

2.4.4.1. O Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser devidamente registrado no RTD Competente, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de sua assinatura, prorrogável por igual período, sendo que a Emitente deverá enviar uma via eletrônica (*.pdf*) do Contrato de Cessão Fiduciária

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



devidamente registrado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de obtenção do registro.

2.4.4.2. Os eventuais aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser registrados no RTD Competente em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura dos respectivos instrumentos, prorrogável por igual período, sendo que a Emitente deverá enviar uma via eletrônica (*.pdf*) devidamente registrada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do respectivo registro.

2.5. Escrituração.

2.5.1. A Emitente autoriza e instrui a Titular das Notas Comerciais a contratar, por sua conta e ordem, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, para realizar os serviços de escrituração, custódia e registro, nos termos da legislação e regulamentação vigente, das Notas Comerciais.

2.5.2. A Emitente se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais.

2.5.3. O pagamento das Notas Comerciais deverá observar os procedimentos e regras do Escriturador, uma vez que as Notas Comerciais não serão registradas na B3.

2.5.4. O Termo de Emissão será mantido sob a guarda e custódia da Instituição Custodiante.

2.5.5. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.5.6. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, sem coobrigação, no âmbito da securitização dos CRI relativos às Notas Comerciais, para compor o lastro dos CRI.

3. DO OBJETO SOCIAL DA EMITENTE E DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Objeto Social da Emitente. De acordo com o seu contrato social atualmente em vigor, a Emitente tem o propósito específico de desenvolvimento, construção e comercialização do Empreendimento Square Life Center.

3.2. Destinação de Recursos. Os recursos captados pela Emitente por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Emitente, para arcar com os gastos, os

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



custos e as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras do Empreendimento Square Life Center, localizado no Imóvel, conforme descrito no **Anexo V** ao presente Termo de Emissão, de acordo com cronograma indicativo previsto no **Anexo IV** ao presente Termo de Emissão ("Destinação dos Recursos").

3.2.1. A Emitente declara que, excetuados os recursos obtidos com as Notas Comerciais, o Empreendimento Square Life Center, não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Emitente.

3.2.1.1. A Emitente deverá alocar no Empreendimento Square Life Center 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto neste Termo de Emissão, a Emitente permanecerá obrigada a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da presente Emissão no Empreendimento Square Life Center, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos captados por meio da presente Emissão no Empreendimento Square Life Center, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.2.1.2. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emitente em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emitente e/ou 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.

3.2.1.3. A Emitente se obriga a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista por meio de relatórios semestrais, na forma do **Anexo III** a este instrumento ("Relatórios de Destinação dos Recursos"), sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado em 30 de junho de 2025, e assim sucessivamente em periodicidade semestral.

3.2.1.4. Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pela Emitente deverão estar acompanhados do Relatórios de Medição (conforme abaixo definido), comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Square Life Center do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa ("Documentos Comprobatórios"). A Emitente deverá ser responsável pela conservação dos Documentos Comprobatórios, assumindo papel de fiel depositário.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



3.2.1.5. Os Relatórios de Medição serão elaborados pelo Agente de Medição, no mínimo, mensalmente, sem prejuízo da elaboração e apresentação de relatórios extraordinários em menor periodicidade, caso solicitado pela Titular de Notas Comerciais. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento Square Life Center do ponto de vista financeiro e do ponto de vista físico.

3.2.1.6. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.2, comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.2.1.7. O Agente Fiduciário dos CRI analisará os Relatório(s) de Destinação dos Recursos, a partir dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 3.2. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas enviados pela Emitente. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

3.2.1.8. O cronograma indicativo previsto no **Anexo IV** ("Cronograma Indicativo") é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará no vencimento antecipado das Notas Comerciais e não será necessário aditar os Documentos da Operação. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.2.1.9. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos imóveis a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daquele inicialmente previsto nos termos no **Anexo V** deste Termo de Emissão, dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento a este Termo de Emissão de Notas Comerciais e ao Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



3.2.1.10. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos no Empreendimento Square Life Center, a Emitente ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios.

3.2.2. Na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Titular das Notas Comerciais vier(em) a ser legal e validamente exigido(s) por autoridade competente a comprovar(em) a Destinação dos Recursos obtidos pela Emitente com a emissão das Notas Comerciais, a Emitente deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Titular das Notas Comerciais, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

3.2.2.1. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais no Empreendimento Square Life Center, nos termos deste Termo de Emissão.

3.2.2.2. Caberá à Emitente a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente.

3.2.2.3. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais no Empreendimento Square Life Center, nos termos deste Termo de Emissão.

3.2.2.4. A Emitente se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de Securitização de forma diversa da estabelecida nesta cláusula e/ou no anexo que consolida as informações acerca da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

3.3. Acompanhamento do Empreendimento: Integram mecanismos de acompanhamento das obras do Empreendimento Square Life Center e da venda das Unidades Autônomas os procedimentos detalhados nas subcláusulas abaixo.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



3.3.1. Acompanhamento das Obras do Empreendimento. Durante toda a vigência das Notas Comerciais e enquanto as obras do Empreendimento Square Life Center estiverem em andamento, a Emitente deverá manter contratada a **HARCA ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 20.620.442/0001-48 ("Agente de Medição"), que deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução física das obras do Empreendimento Square Life Center, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação a, no mínimo: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pela Emitente e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, Memorial Descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pela Emitente; **(c)** acompanhar a viabilidade de conclusão do Empreendimento Square Life Center no prazo e condições informados pela Emitente quando da celebração do respectivo instrumento de contratação do Agente de Medição; **(d)** efetuar as medições das obras do Empreendimento Square Life Center; e **(e)** verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas ao Empreendimento Square Life Center ("Relatório de Medição").

3.3.2. O Relatório de Medição deverá ser apresentado à Titular das Notas Comerciais até o dia 7 (sete) de cada mês de vigência da Operação de Securitização, referente à evolução do Empreendimento Square Life Center que tenha ocorrido no mês imediatamente anterior.

3.3.3. Acompanhamento da Comercialização das Unidades Autônomas. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, de forma a viabilizar o acompanhamento, pela Titular das Notas Comerciais, da comercialização das Unidades Autônomas, a Emitente deverá manter contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.** Inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46 ("*Servicer*"), que será responsável por enviar à Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso ("Relatório de Acompanhamento de Vendas"):

(a) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber do Empreendimento Square Life Center, de forma consolidada e detalhada por Unidade Autônoma, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade Autônoma, o nome completo ou a razão social, CPF, o RG ou o CNPJ, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em acréscimos, seguro, taxa administrativa e descontos), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade Autônoma. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades Autônomas que foram objeto de distrato, contendo (a) a data do distrato; (b) o valor pago pelo adquirente da Unidade Autônoma objeto de distrato; e (c) valor devolvido pela

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



Emitente ao cliente;

(b) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades Autônomas;

(c) relação das Unidades Autônomas em estoque;

(d) cópias digitalizadas dos Contratos de Venda e Compra e de distratos firmados no decorrer do mês de referência, os quais deverão ser enviados até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês de referência; e

(e) a memória de cálculo das Razões de Garantia (conforme definido abaixo), nos termos da fórmula constante deste Termo de Emissão.

3.3.4. O Relatório de Acompanhamento de Vendas deverá ser elaborado com base nas informações apresentadas pela Emitente ao *Servicer*, bem como com base nas informações contidas no Relatório de Medição, até o dia 7 (sete) de cada mês de vigência da Operação de Securitização, relativamente ao mês imediatamente anterior, e apresentado à Titular das Notas Comerciais até o dia 15 (quinze) de cada mês, com cópia para a Emitente.

3.3.5. Em linha com a cláusula 3.3.1 acima, a Titular das Notas Comerciais realizará a verificação do teor do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em conjunto com a verificação do atendimento das condições precedentes e dos montantes dos Fundos de Recursos vinculados à Emissão (despesas e reserva) até o 3º (terceiro) Dia Útil anterior à data de pagamento dos Juros Remuneratórios do mês de cálculo e, a partir do resultado positivo de referidas verificações, operacionalizará a liberação de recursos do Fundo de Obras, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos descrita abaixo, no próximo Dia Útil ("Data de Apuração").

3.4. Vinculação à Emissão dos CRI: As Notas Comerciais serão vinculadas à Emissão dos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM 160. Os CRI serão destinados aos Investidores Qualificados.

3.4.1. Tendo em vista a vinculação mencionada na Cláusula 3.4 acima, a Emitente declara ter ciência e concordar que, uma vez subscritas e integralizadas as Notas Comerciais, com recursos do Patrimônio Separado, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

3.4.2. Após a instituição do regime fiduciário referido na cláusula 3.4.1 acima, o patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários decorrentes da Emissão das Notas Comerciais, pelos recursos decorrentes do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras, e pelas respectivas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



Garantias, nos termos da Lei nº 14.430: **(a)** constituem patrimônio destacado do patrimônio da Titular das Notas Comerciais; **(b)** serão mantidos apartados do patrimônio da Titular das Notas Comerciais até que complete o resgate da totalidade dos CRI; **(c)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados; **(d)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Titular das Notas Comerciais que não sejam os Titulares dos CRI; **(e)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Titular das Notas Comerciais, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados ("Patrimônio Separado").

3.4.3. Por se tratar de operação estruturada, o exercício de qualquer direito da Titular das Notas Comerciais assim como a interpretação de qualquer disposição aqui prevista, nos termos deste Termo de Emissão, deverá observar o disposto em todos os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: **(a)** o presente Termo de Emissão; **(b)** os Instrumentos de Garantias; **(c)** a Escritura de Emissão de CCI; **(d)** o Termo de Securitização; **(e)** o Contrato de Distribuição; **(f)** o Anúncio de Início de Distribuição; **(g)** o Anúncio de Encerramento da Distribuição; **(h)** eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; **(i)** o prospecto da Oferta; **(j)** a lâmina da Oferta; e **(k)** eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização ("Documentos da Operação").

4. DAS GARANTIAS

4.1. Para assegurar o fiel, integral, pontual e imediato cumprimento das Obrigações Garantidas, os Avalistas concordaram em prestar a garantia fidejussória, consubstanciada no Aval, em favor da Titular das Notas Comerciais, e, ainda, a Emitente se obrigou constituir as garantias reais elencadas na Cláusula 2.3 acima, a saber: **(i)** Alienação Fiduciária de Quotas; **(ii)** Alienação Fiduciária do Imóvel; e **(iii)** Cessão Fiduciária, as quais serão formalizadas nos termos e condições constantes dos Instrumentos de Garantias. Além disso, compõem garantias do adimplemento das Obrigações Garantidas o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras.

4.2. Garantias Reais.

4.2.1. De forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Titular das Notas Comerciais, as Notas Comerciais contam com a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária do Imóvel e a Cessão Fiduciária, a serem constituídas nos termos e condições constantes dos Instrumentos de Garantias.

4.2.2. Os registros dos Instrumentos de Garantias deverão ocorrer nos termos da Cláusula 2.4 acima.

4.2.3. As garantias reais serão constituídas em caráter irrevogável e irretratável e permanecerão vigentes até a constatação da integral quitação das Obrigações Garantias.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



4.2.4. Durante todo o prazo de vigência da Operação, a Emitente deverá observar a razão mínima de garantia correspondente a 130% (cento e trinta por cento), conforme indicada no âmbito do Relatório de Acompanhamento de Vendas ("Razão de Garantia"):

> ***Razão de Garantia = [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + Estoque*80% + Shopping + Hotel) / Saldo Devedor Atualizado] >= 130%***

Onde:

"Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis" significa, em cada Data de Apuração, o valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis calculado pela Remuneração, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sem considerar qualquer projeção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") sobre as parcelas futuras dos Recebíveis, recebidos até o último dia do mês de referência. Para fins deste Termo de Emissão, "Direitos Creditórios Elegíveis" significam os recebíveis oriundos dos Recebíveis adimplentes, excluídos os Recebíveis inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias com base no Relatório de Acompanhamento de Vendas;

"Estoque" significa o valor das Unidades Autônomas integrantes do Empreendimento Square Life Center que, conforme Relatório de Acompanhamento de Vendas mais recente, não tenham sido objeto de comercialização junto a terceiros, observado que o seu valor será apurado com base em sua área, considerando o valor médio do metro quadrado das Unidades Autônomas integrantes do Empreendimento Square Life Center comercializadas nos últimos 6 (seis) meses;

"Saldo Devedor Atualizado" significa, em cada Data de Apuração, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração no último dia do mês de referência;

"Shopping" significa o valor financeiro já aplicado na construção do shopping, sendo que em cada Data de Apuração, para obtenção deste valor, deve-se multiplicar o valor executado no mês, conforme apontado no último Relatório de Medição emitido, por 6,6% (seis inteiros e seis décimos por cento);

"Hotel" significa o valor financeiro já aplicado na construção do hotel, sendo que em cada Data de Apuração, para obtenção deste valor, deve-se multiplicar o valor executado no mês, conforme apontado no último Relatório de Medição emitido, por 7% (sete inteiros por cento);

4.2.5. Caso a Securitizadora, em qualquer Data de Apuração, verifique que a Razão de Garantia se encontra abaixo de 130% (cento e trinta por cento), os recursos excedentes, após a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamento, deverão ser utilizados para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais. Caso os recursos excedentes não sejam suficientes, a Emitente deverá (i) aportar, na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, recursos suficientes para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e reenquadramento da Razão de Garantia; e/ou (ii) ceder novos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de reenquadramento da Razão de Garantia.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



4.2.6. Durante todo o prazo de vigência da Operação, a Emitente deverá ainda observar o seguinte índice ("Razão Saldo Devedor" e, em conjunto com a Razão de Garantia, as "Razões de Garantia"):

> ***Razão Saldo Devedor = [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + Estoque*80%) / Saldo Devedor Atualizado] >= 100%***

"Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis" conforme definido acima;

"Estoque" conforme definido acima;

"Saldo Devedor Atualizado" conforme definido acima.

4.2.7. Caso a Securitizadora, em qualquer Data de Apuração, verifique que a Razão Saldo Devedor se encontra abaixo de 100% (cem por cento), os recursos excedentes, após a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamento, deverão ser utilizados para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais. Caso os recursos excedentes não sejam suficientes, a Emitente deverá aportar, na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, recursos suficientes para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e reenquadramento da Razão Saldo Devedor.

4.3. Garantia Fidejussória.

4.3.1. Aval: De forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Titular das Notas Comerciais, as Notas Comerciais contam com o aval dos Avalistas, que respondem, de maneira irrevogável e irretratável, como devedores solidários e principais pagadores pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito neste Termo de Emissão ("Aval"), nos termos e condições a seguir descritos.

4.3.2. A Emitente e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa a este Termo de Emissão em nome um do outro ("Comunicação"), incluindo, mas sem limitação, quaisquer citações ou intimações.

4.3.3. A Emitente e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), e se obrigam a receber prontamente qualquer Comunicação, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Emitente e aos Avalistas quando realizadas na forma da Cláusula 12.1.1 abaixo.

4.3.4. A cláusula mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Emitente e/ou dos Avalistas perante a Titular das Notas Comerciais.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



4.3.5. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Avalistas no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis após a falta de pagamento, na respectiva data de pagamento, de qualquer valor devido pela Emitente, inclusive quando da decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso, nos termos deste Termo de Emissão. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Termo de Emissão, sendo certo que a realização do pagamento pelos Avalistas dentro do prazo de cura estabelecido neste Termo de Emissão não ensejará o vencimento antecipado das Notas Comerciais, sem prejuízo, no entanto, da incidência dos Encargos Moratórios.

4.3.6. Os Avalistas declaram e garantem que: (i) possuem plena capacidade e legitimidade para a prestação do Aval; e (ii) todas as autorizações necessárias para prestação do Aval, assinatura deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como ao cumprimento de todas as suas respectivas obrigações aqui previstas e à constituição do Aval foram obtidas e se encontram em pleno vigor.

4.3.7. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Titular das Notas Comerciais, desde que tais obrigações estejam em conformidade aos termos do presente Termo de Emissão ou se de outra forma acordado com a Titular das Notas Comerciais.

4.3.8. Os Avalistas reconhecem que: (a) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Emitente não implicará novação ou alteração de suas obrigações nos Documentos da Operação e não suspenderá qualquer ação movida pela Titular das Notas Comerciais; (b) deverão pagar o saldo devedor devido nos termos dos Documentos da Operação sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (c) após o pagamento do saldo devedor da Operação de Securitização, deverá, se assim desejar, habilitar seu crédito contra a Emitente na recuperação judicial desta última e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Emitente, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Titular das Notas Comerciais.

4.3.9. Os Avalistas sub-rogam-se nos direitos de crédito da Titular das Notas Comerciais contra a Emitente caso venham a honrar o Aval. Os Avalistas, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência do Aval honrado, nos termos das Obrigações Garantidas; (ii) caso recebam qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Termo de Emissão, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Titular das Notas Comerciais.

4.3.10. O Aval poderá ser excutido e exigido, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução do Aval não ensejará perda do direito de execução do Aval pela Titular das Notas Comerciais.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



4.3.11. Os pagamentos previstos nesta Cláusula deverão ser realizados de acordo com instruções recebidas da Emitente.

4.3.12. O Aval entrará em vigor na data de celebração deste Termo de Emissão e permanecerá válido até o pagamento integral de todas as Obrigações Garantidas.

4.3.13. Todos e quaisquer pagamentos realizados em relação ao Aval serão efetuados livres e líquidos, 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, devendo os Avalistas pagarem as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Titular das Notas Comerciais receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

4.3.14. O Aval permanecerá válido e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações neste Termo de Emissão e em todo e qualquer Documento da Operação.

4.3.15. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados à Emitente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

4.4. Fundos de Recursos.

4.4.1. Fundo de Reserva. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emitente concorda que a Titular das Notas Comerciais constituirá um fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) em garantia às Obrigações Garantidas, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, no montante correspondente a 2 (duas) parcelas de amortização e Remuneração dos CRI ("Fundo de Reserva" e "Valor do Fundo de Reserva", respectivamente).

4.4.1.1. Mensalmente, na Data de Apuração, a Titular das Notas Comerciais verificará a observância do Valor de Fundo de Reserva, sem prejuízo do envio da solicitação de informações complementares no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, que deverá ocorrer por escrito.

4.4.1.2. Se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos e, caso insuficiente, a Titular das Notas Comerciais deverá notificar a Emitente e os Avalistas em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que estes realizem a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber a notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



4.4.1.3. Os recursos depositados no Fundo de Reserva ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados pela Titular das Notas Comerciais nos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido).

4.4.1.4. As Partes acordam que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (a título de Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e do Fundo de Obras) poderão ser aplicados em determinados investimentos, sendo estes: **(i)** fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária**; (ii)** Certificados de Depósitos Bancários – CDBs/Compromissadas com liquidez diária de 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.); ou **(iii)** títulos públicos federais (em conjunto, "Investimentos Permitidos").

4.4.2. Fundo de Despesas. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emitente concorda que a Titular das Notas Comerciais constituirá um fundo de despesas na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, em valor equivalente a R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) ("Fundo de Despesas" e "Valor do Fundo de Despesas", respectivamente) e com valor mínimo equivalente a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

4.4.2.1. O Valor do Fundo de Despesas será apurado na Data de Apuração e, se por qualquer motivo o montante depositado no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos e, caso insuficiente, a Titular das Notas Comerciais deverá notificar a Emitente e os Avalistas em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que estes realizem a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido.

4.4.2.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente e/ou os Avalistas não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem 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, inclusive de qualquer outro fundo constituído para fins da Operação de Securitização. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emitente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

4.4.2.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com a totalidade das despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos 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 dos Titulares dos CRI convocada para este fim.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



4.4.2.4. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que possuirão o direito de regresso contra a Emitente 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 Emitente no âmbito dos Créditos Imobiliários e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme abaixo definido).

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

4.4.3. Fundo de Obras: A Emitente concorda, ainda, que a Securitizadora constitua um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado com o recursos remanescentes após **(i)** a retenção das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no **Anexo III**, **(ii)** a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, em cada data de integralização dos CRI, por meio da retenção dos recursos integralizados, e **(iii)** após a primeira integralização de Notas Comerciais, a liberação no montante de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ("Liberação 1"), sendo que a Liberação 1 será realizada após a verificação das Condições Precedentes da Liberação 1 (conforme definido abaixo) e todas as próximas liberações serão realizadas, em todos os casos, após a verificação das Condições Precedentes Subsequentes (conforme definido abaixo), conforme o caso, e mediante a emissão do Relatório de Medição pelo Agente de Medição ("Fundo de Obras").

4.4.3.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o custeio das obras do Empreendimento Square Life Center.

4.4.3.2. O Agente de Medição deverá realizar a medição física e financeira das obras do Empreendimento Square Life Center, em periodicidade mensal, após a sua visita ao Empreendimento Square Life Center, que deverá ocorrer até o último dia útil do mês de referência, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que sempre deverá ser entregue à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 3.3.2. acima.

4.4.3.3. Após a realização da Liberação 1, as liberações subsequentes serão efetuadas com recursos do Fundo de Obras, e a transferência à Emitente ocorrerá no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após o recebimento, pela Titular das Notas Comerciais, por correio eletrônico (*e-mail*), do respectivo Relatório de Medição que ateste o cumprimento financeiro e físico do cronograma de obras do Empreendimento Square Life Center.

4.4.3.4. Observada a Cláusula 4.4.3.5 abaixo, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Emitente estará limitado ao valor de evolução da obra no mês de referência conforme atestado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição. A Titular das Notas Comerciais apenas seguirá com as liberações caso o Fundo de Obra apresente recursos em volume suficiente para tal, mesmo que a Emitente esteja adimplente com as suas obrigações.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



4.4.3.5. Sem prejuízo ao disposto acima, as liberações subsequentes serão realizadas mediante comprovação do pleno adimplemento de todos os termos e condições constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a não ocorrência (ou persistência) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e observância da Razões de Garantia.

4.4.3.6. A Emitente deverá transferir, com recursos próprios, para o Fundo de Obras o valor de R$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais) em até 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão, sendo que R$ 10.170.000,00 (dez milhões, cento e setenta mil reais) devem ser transferidos até 30 de junho de 2025, R$ 10.165.000,00 (dez milhões, cento e sessenta e cinco mil reais) devem ser transferidos até 31 de dezembro de 2025 e R$ 10.165.000,00 (dez milhões, cento e sessenta e cinco mil reais) devem ser transferidos até 30 de junho de 2026.

4.4.3.7. A Titular das Notas Comerciais considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Square Life Center no Relatório de Medição para fins de liberação do Fundo de Obras acima.

4.4.3.8. As Partes desde já concordam que a Securitizadora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Medição e do Relatório de Acompanhamento de Vendas.

4.4.3.9. A Securitizadora assumirá que os documentos encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será, ainda, responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, ausência de vícios, regular constituição ou completude dos referidos documentos, contratos e/ou informações técnicas e financeiras que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar o Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, conforme enviadas pela Emitente, não cabendo, portanto, qualquer obrigação ou responsabilidade da Securitizadora, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo causado.

4.4.3.10. A qualquer tempo, conforme comunicado pela Titular das Notas Comerciais, conforme orientação dos Titulares dos CRI, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da Titular das Notas Comerciais, conforme orientação dos Titulares dos CRI, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras do Empreendimento Square Life Center.

4.4.3.11. A Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



4.4.3.12. A Titular das Notas Comerciais poderá solicitar à Emitente, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Titular das Notas Comerciais, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

4.4.3.13. Na hipótese de existir saldo no Fundo de Obras após a conclusão do Empreendimento Square Life Center, comprovada por meio da apresentação do habite-se, caberá à Titular das Notas Comerciais utilizar a totalidade do referido saldo na amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

4.4.4. Os recursos depositados no Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva e no Fundo de Obras ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Despesas, no Fundo de Reserva e no Fundo de Obras, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Emitente, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

4.4.5. Reforço, Substituição, Reposição ou Complementação de Garantias.

4.4.5.1. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste instrumento, a Titular das Notas Comerciais poderá exigir o reforço, substituição, reposição ou complementação das Garantias, caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa de constrição, ou ainda, se comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbação ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão, a critério da Titular das Notas Comerciais, ou na hipótese de incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a concessão do crédito objeto deste Termo de Emissão ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições deste Termo de Emissão. A nova garantia deverá ser previamente aprovada, conforme deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

4.4.5.2. Na hipótese de a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não aprovar o reforço, substituição, recomposição e/ou complementação das garantias, conforme o caso, ou não lograr êxito na sua instalação e/ou obtenção de quórum para deliberação em primeira e segunda convocação, será configurado um Evento de Vencimento Antecipado.

4.4.6. Multiplicidade de Garantias. Considerando a multiplicidade das garantias que serão constituídas em favor da Titular das Notas Comerciais, fica desde já estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Titular das Notas Comerciais executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais. Adicionalmente, considerando o exposto, a ordem de excussão das Garantias

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

5. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5.1. Número da Emissão. A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Emitente.

5.2. Séries. A Emissão será realizada em 4 (quatro) séries (em conjunto, "Séries").

5.3. Quantidade de Notas Comerciais. Serão emitidas 213.500 (duzentas e treze mil e quinhentas) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), todas na respectiva Data de Emissão, sendo 55.500 (cinquenta e cinco mil e quinhentas) Notas Comerciais da 1ª Série ("Notas Comerciais da 1ª Série"), 57.000 (cinquenta e sete mil) Notas Comerciais da 2ª Série ("Notas Comerciais da 2ª Série"), 57.000 (cinquenta e sete mil) Notas Comerciais da 3ª Série ("Notas Comerciais da 3ª Série") e 44.000 (quarenta e quatro mil) Notas Comerciais da 4ª Série ("Notas Comerciais da 4ª Série").

5.4. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R$ 213.500.000,00 (duzentos e treze milhões e quinhentos mil reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão, sendo R$55.500.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quinhentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 1ª Série, R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais) referente as Notas Comerciais da 2ª Série, R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais) referente as Notas Comerciais da 3ª Série e R$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) referente as Notas Comerciais da 4ª Série.

5.5. Local de Emissão. São Paulo – SP.

5.6. Colocação Privada. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada em titularidade inicial da Titular das Notas Comerciais, sem qualquer esforço de venda perante o público em geral realizado por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

5.7. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Notas Comerciais, da respectiva série, observado o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por série, como reflexo da possibilidade da distribuição parcial dos CRI de cada série, nos termos do Termo de Securitização.

5.7.1. Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Emitente declara neste ato que empréstimos bancários ou adiantamentos para futuro aumento de capital seriam fontes de financiamento alternativo, caso a Oferta seja encerrada com distribuição parcial dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que tais recursos deverão ser obrigatoriamente destinados ao desenvolvimento e à construção do Empreendimento Square Life Center, conforme deverá ser comprovado pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



5.8. Condições Precedentes.

5.8.1. A Titular das Notas Comerciais fará a Liberação 1 das Notas Comerciais em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de integralização dos CRI e, cumulativamente, data da verificação, pela Titular das Notas Comerciais, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pela Emitente, das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes da Liberação 1"):

a) assinatura, pelas respectivas partes, de todos os Documentos da Operação, excetuado o Anúncio de Encerramento, com validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

b) perfeita formalização e registro de todos os atos e aprovações societárias da Emitente e dos Avalistas, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como para a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, com base em opinião legal emitida pelo assessor legal da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, (i) a Ata de Aprovação da Emissão, a ser registrada perante a JUCEPAR; e (ii) as Atas de Aprovação dos Avalistas, onde constarão a aprovação do Aval e da constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, a serem registradas perante a JUCEPAR;

c) fornecimento pela Emitente e pelos Avalistas, em tempo hábil, de todo e qualquer documento e informação corretos, completos e precisos, relacionados à Oferta e/ou necessários ao atendimento das normas aplicáveis à sua atividade, incluindo, mas não se limitando, aos atos societários da Emitente e dos Avalistas, conforme aplicável, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação e a constituição das Garantias;

d) conclusão da auditoria jurídica da Oferta realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, em padrão de mercado, atestando, de forma satisfatória a exclusivo critério da Securitizadora, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam, ou tornem desaconselhável a realização da Oferta;

e) o recebimento, em termos satisfatórios à Titular das Notas Comerciais, da opinião legal (*legal opinion*) preparada pelo assessor legal da Operação de Securitização e endereçada à Titular das Notas Comerciais, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



f) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação;

g) registro do Termo de Securitização na B3, bem como a Emissão e admissão dos CRI 1ª Série para distribuição e negociação na B3, nos termos da regulamentação aplicável;

h) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

i) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;

j) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emitente, dos Avalistas e/ou de suas afiliadas; (ii) pedido de autofalência da Emitente, dos Avalistas e/ou de suas afiliadas; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente, dos Avalistas e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura, pela Emitente, pelos Avalistas e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo pela Emitente e/ou por suas afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

k) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Emitente e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

l) inexistência de superveniência de decisão judicial contra a Emitente, os Avalistas , seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (i) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Emitente e/ou dos Avalistas ou em sua posse; (ii) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (iii) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act* de 2010 ("Leis Anticorrupção");

m) não indicação da Emitente ou dos Avalistas no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Emitente e pelos Avalistas;

n) entrega, pela Emitente, de declaração de veracidade na data de integralização das Notas Comerciais 1ª Série atestando o disposto nos itens c), f), h), i), j), k), l) e m) acima, nos termos do modelo constante do Anexo VI deste Termo de Emissão ("Declaração de Veracidade");

o) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do presente Termo de Emissão perante o RTD Competente;

p) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o RTD Competente e o arquivamento da ACS perante a JUCEPAR;

q) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;

r) apresentação dos documentos que evidenciem o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente; e

a) verificação, conforme apresentado no Relatório de Medição, que o custo remanescente de obras é inferior a R$ 228.000.000,00 (duzentos e vinte e oito milhões reais).

5.8.2. A Titular das Notas Comerciais fará as liberações de recursos subsequentes à Liberação 1 em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de integralização dos CRI e, cumulativamente, data da verificação, pela Titular das Notas Comerciais, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso) das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes Subsequentes" e, em conjunto com as Condições Precedentes da Liberação 1, "Condições Precedentes"):

b) pleno atendimento das Condições Precedentes da Liberação 1, conforme elencadas na Cláusula 5.8.1 acima; e

c) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente.

6. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



6.1. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, as Notas Comerciais terão as datas de emissão indicadas na tabela abaixo (em conjunto e indistintamente, "Data de Emissão").

Número da Série	Data de Emissão
Notas Comerciais da 1ª Série	20 de dezembro de 2024
Notas Comerciais da 2ª Série	20 de fevereiro de 2025
Notas Comerciais da 3ª Série	20 de abril de 2025
Notas Comerciais da 4ª Série	20 de junho de 2025

6.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a data da primeira integralização da respectiva série dos CRI ("Data de Início da Rentabilidade").

6.2. Forma e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta emitido pelo Escriturador, na qualidade de responsável pelo termo de escrituração.

6.3. Tipo. As Notas Comerciais contarão com garantias reais e garantias fidejussórias, conforme previstas neste Termo de Emissão.

6.4. Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto neste Termo de Emissão, as Notas Comerciais da 1ª Série terão prazo de 1.830 (mil, oitocentos e trinta) dias corridos contados da Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª Série, as Notas Comerciais da 2ª Série terão prazo de 1.768 (mil, setecentos e sessenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão das Notas Comerciais da 2ª Série, as Notas Comerciais da 3ª Série terão prazo de 1.709 (mil, setecentos e nove) dias corridos contados da Data de Emissão das Notas Comerciais da 3ª Série e as Notas Comerciais da 4ª Série terão prazo de 1.648 (mil, seiscentos e quarenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão das Notas Comerciais da 4ª Série, vencendo-se, todas, portanto, em 24 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento"), conforme disposto no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido) das Notas Comerciais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

6.5. Valor Nominal Unitário. Na Data de Emissão da respectiva série, o valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

6.6. Quantidade de Notas Comerciais Emitidas. São emitidas, nos termos deste Termo de Emissão, 213.500 (duzentas e treze mil e quinhentas) Notas Comerciais, assim divididas entre as Séries: (i) 55.500 (cinquenta e cinco mil e quinhentas) Notas Comerciais da 1ª Série, (ii) 57.000 (cinquenta e sete mil) Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) 57.000 (cinquenta e sete mil) Notas Comerciais da 3ª Série; e (iv) 44.000 (quarenta e quatro mil) Notas Comerciais da 4ª Série.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



6.7. Subscrição, Forma e Preço de Integralização. As Notas Comerciais serão integralmente subscritas, mediante formalização deste Termo de Emissão, e integralizadas à vista, com recursos do Patrimônio Separado, em cada Data de Integralização da respectiva série, em moeda corrente nacional, (i) pelo Valor Nominal Unitário da respectiva série, na Data de Início da Rentabilidade da respectiva série; e (ii) após a referida data, as Notas Comerciais serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), desde a primeira data de integralização ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) da respectiva série, até a data de integralização em questão ("Preço de Integralização"), sendo admitido ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

6.7.1. Deverão ser deduzidos, e, portanto, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, sem a necessidade de observância de qualquer outra condição: **(a)** o valor equivalente a R$ 14.499.418,72 (quatorze milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, quatrocentos e dezoito reais e setenta e dois centavos), referente às despesas flat, conforme elencadas no Anexo II deste Termo de Emissão, os quais serão retidos de forma proporcional ao montante efetivamente integralizado na respectiva série das Notas Comerciais; **(b)** do montante da Liberação 1, o valor equivalente a R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), referente à composição inicial do Fundo de Despesas; **(c)** o valor equivalente a R$ 4.220.000,00 (quatro milhões, duzentos e vinte mil reais) referente à composição do Fundo de Reserva, os quais serão retidos de forma proporcional ao montante efetivamente integralizado na respectiva série das Notas Comerciais; e **(d)** após a Liberação 1, os valores remanescentes decorrentes do Preço de Integralização serão destinados à composição do Fundo de Obras.

6.8. Atualização Monetária das Notas Comerciais. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

6.9. Remuneração das Notas Comerciais. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva série, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa indicadas na tabela abaixo, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos ("Remuneração" ou "Juros Remuneratórios"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de eventual Resgate Antecipado Obrigatório Total (exclusive), observado o disposto na Cláusula 7.1 abaixo.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



Número da Série	Taxa de Juros	Para fins de aplicação na fórmula
Notas Comerciais da 1ª Série	3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos) ao ano	3,7500
Notas Comerciais da 2ª Série	3,70% (três inteiros e setenta centésimos) ao ano	3,7000
Notas Comerciais da 3ª Série	3,65% (três inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano	3,6500
Notas Comerciais da 4ª Série	3,60% (três inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano	3,6000

6.9.1. O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais, conforme o caso, obedecerá à seguinte fórmula, a qual atende aos requisitos definidos no caderno de fórmulas da B3:

J = Vnb X (Fator Juros – 1)

Onde:

"J" = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Vnb" = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, após pagamento de Remuneração da respectiva série, da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"Fator Juros" = corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{FatorJuros = FatorDI\ x\ FatorSpread}$$

"FatorDI" = Produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, ou a última Data de Pagamento das Notas Comerciais da respectiva série, inclusive, e a próxima Data de Pagamento das Notas Comerciais da respectiva série ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



"k" = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

"n" = Número total de Taxas DI over utilizadas;

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

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

onde:

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

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

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

onde:

"spread" = conforme estabelecido na Cláusula 6.9 acima;

"dup" = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série (inclusive) e a Data de Pagamento das Notas Comerciais da respectiva série ou a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão $(1 + DI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + DIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



(v) o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(vi) para a aplicação de "DI_k" será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 12 pela B3, pressupondo-se que os dias 12, 13 e 14 são Dias Úteis);

(vii) Excepcionalmente, no primeiro pagamento da Remuneração das Notas Comerciais deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira data de integralização dos CRI *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "Fator DI" e do "Fator Spread", acima descritas; e

(viii) o Período de Capitalização ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento

6.9.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não faça, deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização, para os Titulares dos CRI definirem, de comum acordo com as Partes, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Índice Substitutivo"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Emissão, as projeções ANBIMA para a Taxa DI, coletadas junto ao grupo consultivo permanente macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emitente quanto pela Titular das Notas Comerciais, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

6.9.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais desde o dia de sua indisponibilidade.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



6.9.4. Caso não haja acordo sobre o Índice Substitutivo (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial para deliberação do Índice Substitutivo, ou, ainda, caso instalada a Assembleia Especial, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Emitente deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados **(i)** da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial; **(ii)** da data em que tal Assembleia Especial deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial, realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais. O resgate antecipado das Notas Comerciais pela Emitente, na hipótese prevista nesta Cláusula, deverá ocorrer pelo saldo devedor dos CRI. Neste caso, para cálculo da remuneração aplicável às Notas Comerciais a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do período de ausência da Taxa DI, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada ou a substituta oficial, o que for maior a critério da Titular das Notas Comerciais e do investidor. Ocorrendo o resgate antecipado das Notas Comerciais, pela Emitente, nos termos desta Cláusula, a Securitizadora deverá, obrigatoriamente, realizar o resgate antecipado dos CRI.

6.9.5. Os valores relativos à Remuneração das Notas Comerciais deverão ser calculados ao final de cada Período de Capitalização e pagos conforme as Datas de Pagamento previstas no **Anexo I**.

6.9.6. Todos os pagamentos devidos pela Emitente à Titular das Notas Comerciais deverão ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas ou determinadas no presente Termo de Emissão.

6.10. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais. O pagamento da Remuneração das Notas Comerciais será feito: (i) conforme periodicidade mencionada no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado; ou (iii) na data em que ocorrer eventual Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, conforme previsto neste Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

6.11. Amortização Notas Comerciais. Observados os eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado na Data de Vencimento, conforme cronograma de amortização constante no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão e fórmulas abaixo.

$$Ami = VNb \times Tai$$, onde:

"Ami": Valor da i-ésima parcela de amortização, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNb": conforme definido acima;

"Tai": i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, equivalente a 100% na Data de Vencimento.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



6.12. Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizer jus a Titular das Notas Comerciais serão efetuados pela Emitente mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, conta corrente nº 99570-5, Agência 8499, no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), mantida em nome da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

6.13. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

6.14. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com Dia Útil.

6.14.1. Para os fins deste Termo de Emissão, "Dia Útil" significa todos os dias, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.

6.15. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Emitente no pagamento de qualquer quantia devida à Titular das Notas Comerciais, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança, se comprovadamente realizada ("Encargos Moratórios").

6.16. Repactuação Programada. As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.

7. DO RESGATE ANTECIPADO E DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

7.1. Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, observado o quanto expresso nesta Cláusula 7.1 e seguintes, realizar, com recursos próprios, o resgate antecipado facultativo da integralidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, obedecido o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a serem resgatadas ou amortizadas, acrescido (i) do prêmio de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso; e (ii) da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso.

7.1.1. A Emitente deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(b)** estimativa prévia de Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

7.1.2. O pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

7.1.3. As Notas Comerciais objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

7.2. Resgate Antecipado Obrigatório Total. Em caso de ocorrência de quaisquer das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 8 a seguir, será operacionalizado o resgate antecipado obrigatório total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), observadas as disposições constantes da referida cláusula.

7.3. Resgate Antecipado Facultativo Parcial. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais.

7.4. Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total: Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Emissão, sempre que forem recebidos recursos em razão do pagamento ordinário das Unidades Autônomas e/ou da antecipação de parcelas das Unidades Autônomas, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra, conforme previsto no item (g) da Cláusula 7.7 abaixo, e/ou, ainda, seja verificado o desenquadramento das Razões de Garantia, nos termos deste Termo de Emissão, a Emitente deverá utilizar a integralidade do valor líquido do recurso recebido por ela na Conta Vinculada e transferida para a Conta do Patrimônio Separado para realizar a amortização extraordinária obrigatória ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referido recurso para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescidos os Juros Remuneratórios, na

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



data do evento, de forma *pro rata die* ("Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total", respectivamente).

7.4.1. Não obstante o previsto na Cláusula 7.4 acima, caso seja verificado, a qualquer tempo, o desenquadramento das Razões de Garantia e não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório nos termos da Cláusula 7.4 acima, a Emitente deverá realizar a transferência de valores suficientes para a recomposição das Razões de Garantia, com recursos próprios, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a Securitizadora, por sua vez, utilizará tais recursos para realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória.

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

7.4.3. O valor a ser pago à Titular das Notas Comerciais a título de Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória" ou "Valor de Resgate Antecipado Obrigatório Total", conforme o caso) será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais), acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a primeira Data da Integralização da respectiva Série ou Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso.

7.4.4. Não será devido prêmio na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

7.5. A obrigação de pagamento atribuída à Emitente nesta Cláusula 7, atrelada às hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório, estará condicionada ao efetivo recebimento, pela Emitente, dos valores provenientes da integralização das Notas Comerciais que venham a ser resgatadas ou amortizadas, conforme o caso.

7.6. A Emitente estará desobrigada de efetuar qualquer pagamento proveniente de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório caso não tenha recebido os valores provenientes da integralização das Notas Comerciais resgatadas ou amortizadas.

7.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos. A partir da data de integralização das Notas Comerciais 1ª Série, os Recebíveis e demais valores não onerados depositados na Conta Vinculada deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, na Conta do Patrimônio Separado, apurados pelo *Servicer* e acompanhados pela Securitizadora, no mês anterior à Data de Apuração, ou no prazo abaixo previsto, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, na Data de Apuração,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento ("Ordem de Prioridade de Pagamentos") e com as seguintes regras, caso aplicável:

(a) despesas e encargos do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

(b) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(c) recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva;

(d) pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;

(e) pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;

(f) Amortização Extraordinária Obrigatória na hipótese do desenquadramento da Razão da Garantia; e

(g) eventuais excedentes serão aplicados da seguinte forma:

(i) Até a data de emissão do Habite-se (exclusive) do Empreendimento Square Life Center, 93% (noventa e três por cento) dos recursos excedentes, após o cumprimento dos itens anteriores da Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório, enquanto que 7% (sete por cento) dos recursos excedentes, após o cumprimento dos itens anteriores da Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão liberados em favor da Emitente na conta corrente nº 73.227-3, na agência 4370, do Banco Cooperativo Sicoob S.A. (cód. 756), de titularidade da Emitente, sempre na Data de Pagamento imediatamente posterior à Data de Apuração; e

(ii) Após a emissão do Habite-se (inclusive) do Empreendimento Square Life Center, 100% (cem por cento) dos recursos excedentes, após o cumprimento dos itens anteriores da Ordem de Prioridade de Pagamentos, serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório.

7.8. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos às Notas Comerciais serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para pagamentos das Notas Comerciais, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



7.9. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos das Notas Comerciais, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8. DO VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Observados os prazos de cura definidos neste Termo, a Titular das Notas Comerciais, mediante aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá exigir o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, e também cessar toda e qualquer integralização que ainda não tenha ocorrido, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nesta Cláusula, sempre com relação à Emitente e/ou aos Avalistas, conforme aplicável ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

a) ocorrência de (i) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência da Emitente e/ou dos Avalistas ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (ii) pedido de autofalência da Emitente ou insolvência civil/autofalência dos Avalistas, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (iii) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Emitente e/ou dos Avalistas e não elidido no prazo legal; (iv) propositura pela Emitente de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo pela Emitente e/ou pelos Avalistas com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (vi) encerramento das atividades da Emitente, conforme aplicável, ressalvando que, diante do fato de a Emitente ser uma sociedade de propósito específico (SPE) imobiliário, a conclusão do Empreendimento Square Life Center que compõe o seu propósito específico não representará um Evento de Vencimento Antecipado, limitando a hipótese deste item "i" ao distrato social ou ato equivalente registrado na junta comercial competente;

b) mudança ou alteração do objeto social da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

c) redução do capital social da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



d) nos casos previstos no inciso III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos neste Termo de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;

e) cisão, fusão, incorporação, aquisição, qualquer outro tipo de reorganização societária da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, sem a prévia e expressa aprovação da Titular das Notas Comerciais, em observância à deliberação dos Titulares dos CRI;

f) alteração do controle direto ou indireto da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

g) alienação, cessão, doação, e/ou a transferência de bens ou direitos sobre os quais tenham sido constituídas as Garantias, no todo ou em partes, exceto conforme eventualmente disposto nos Instrumentos de Garantias;

h) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Termo de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 5 (cinco) dias contados do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Emitente;

i) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como parte ou como garantidora;

j) constituição de qualquer ônus sobre as Notas Comerciais e/ou sobre as Garantias que não seja decorrente da sua vinculação aos CRI;

k) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, neste Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

l) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, das obrigações assumidas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

m) se este Termo de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação, forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis, por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



n) caso o Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa da Emitente;

o) questionamento judicial, pela Emitente, sócios e/ou pelos Avalistas, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

p) redução do patrimônio líquido da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, em valor superior a 20% (vinte por cento) do valor de patrimônio declarado na declaração de imposto de renda do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023;

q) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em qual obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

r) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para a Emitente e/ou para os Avalistas, observados os prazos de cura aplicáveis;

s) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Emitente e/ou dos Avalistas, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Titular das Notas Comerciais que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

t) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Titular das Notas Comerciais, afetar o cumprimento das obrigações assumidas pela Emitente e/ou pelos Avalistas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Emitente e/ou pelos Avalistas, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);

u) fornecimento pela Emitente e/ou pelos Avalistas, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de informações falsas, inconsistentes, incorretas e insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omitir(em) informações

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



que se fossem do conhecimento da Titular das Notas Comerciais pudesse alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto deste Termo de Emissão;

v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

w) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade da Emitente e/ou dos Avalistas, na opinião justificada da Titular das Notas Comerciais, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas no presente Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

x) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para a Emitente e/ou para os Avalistas, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

y) se a Emitente e/ou os Avalistas, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente;

z) existência de qualquer decisão da Emitente e/ou dos Avalistas, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção (conforme abaixo definido), desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;

aa) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial das Quotas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

bb) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso a Emitente e/ou os

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



Avalistas, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação de Securitização; e

cc) não observância, pela Emitente, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, das Razões de Garantia considerando as hipóteses de reenquadramento previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.2. Para as hipóteses de descumprimento de obrigações previstas no âmbito deste Termo de Emissão em que não haja prazo de cura, será concedido à Emitente o prazo de saneamento de 30 (trinta) dias corridos sem incidência de penalidades durante este período, incidindo, portanto, apenas os Encargos Moratórios aplicáveis previstos na Cláusula 6.15.

8.2.1. A Emitente obriga-se a notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado.

8.3. Ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado (observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável), a Titular das Notas Comerciais deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão. Se, na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais; em caso de não instalação em primeira ou segunda convocação ou em caso de instalação sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado, ou ainda caso os Titulares do CRI decidam por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

8.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emitente se obriga a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Notas Comercias, *calculada pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a Emitente receber comunicado por escrito da Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Emitente no prazo acima previsto, podendo a Titular

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



das Notas Comerciais adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais.

9. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

9.1. Sem prejuízo às outras obrigações dispostas neste Termo de Emissão, a Emitente e/ou os Avalistas, conforme aplicável, se obrigam, individualmente, a:

a) informar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, toda e qualquer alteração do contrato social, principalmente em relação à representação da sociedade, bem como a exoneração e renúncia de seus procuradores, caso haja, sob pena de arcar com os ônus que eventualmente decorrerem da falta de informação;

b) fornecer à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI: (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, resposta a eventuais dúvidas da Titular das Notas Comerciais sobre qualquer informação que lhe venha a ser razoavelmente solicitada, salvo se houver determinação legal ou administrativa para que referidas informações sejam fornecidas em menor prazo; e (ii) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de sua ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento em decorrência do qual as demonstrações financeiras da Emitente deixem de refletir a real condição econômica e financeira da Emitente;

c) informar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou de qualquer evento que resulte ou possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, observado que "Efeito Adverso Relevante" significa, em relação à Emitente, a ocorrência e ciência, atual ou superveniente, de qualquer fato ou alteração (a) que cause efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens (incluindo aqueles objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis), nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emitente; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Emitente de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e demais Documentos da Operação; e/ou (c) qualquer ato governamental ou não, nacional ou internacional, fato, evento, circunstância, mudança ou condição econômica, político, social, ambiental e/ou de saúde pública que cause ou possa causar, individualmente ou no agregado, uma alteração adversa e substancial nos negócios da Emitente, suas controladoras e controladas e/ou que possam afetar a presente Emissão, dispensando as comunicações de situações extraordinárias de amplo conhecimento público; sendo certo que não será considerado um Efeito Adverso Relevante qualquer efeito relacionado, decorrente ou resultante, direta ou indiretamente, (1) de mudanças nos princípios contábeis, ou em qualquer lei aplicável; e/ou (2) da divulgação desta Emissão, da celebração dos Documentos da Operação e da consumação das transações neles acordadas;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



d) enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Titular das Notas Comerciais qualquer correspondência, notificação judicial, extrajudicial recebida pela Emitente e/ou informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento das mesmas pela Emitente;

e) informar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis a partir do momento em que tomar conhecimento, acerca da existência de qualquer ação, procedimento ou processo que possa afetar negativamente, no todo ou em parte, este Termo de Emissão, informando, ainda, o seu objeto e as medidas tomadas pela Emitente, mantendo a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário dos CRI atualizados durante todo o processo por meio de envio periódico de relatórios dos assessores legais responsáveis pela defesa em referido procedimento;

f) disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, ou, ainda, na data da divulgação, o que ocorrer primeiro, cópias das demonstrações financeiras auditadas da Emitente;

g) elaborar suas demonstrações financeiras e contratar terceiro para elaboração de demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, ou, ainda, na data de sua divulgação;

h) não ceder, transferir ou de qualquer outra forma alienar quaisquer de suas obrigações relacionadas a este Termo de Emissão;

i) não realizar operações fora de seu objeto social e não efetuar qualquer alteração na natureza de seus negócios, sem a prévia e expressa anuência da Titular das Notas Comerciais;

j) não praticar quaisquer atos em desacordo com seu contrato social, com este Termo de Emissão e com os Instrumentos de Garantia;

k) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis usualmente aceitos no Brasil, bem como não alterar a forma de contabilização atual, exceto para atender regulamentação legal e/ou contábil vigente;

l) arcar com todos os custos de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão;

m) contratar e manter contratados, às suas expensas através do patrimônio separado dos CRI, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação: (i) Agente Fiduciário dos CRI; (ii) os sistemas de negociação e pagamento dos CRI na B3; e (iii) demais prestadores de serviços contratados pela Emitente ou com autorização individual e distinta, emitida pela Emitente, no âmbito dos CRI;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.

n) manter válidas e regulares todas as outorgas, bem como todos os alvarás, licenças, autorizações, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

o) cumprir com todas as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão, inclusive no que tange à Destinação dos Recursos;

p) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente, bem como observar estritamente a legislação e regulamentação tributária aplicáveis, mantendo-se em situação de regularidade perante autoridades governamentais trabalhistas e previdenciárias, bem como efetuar o pontual pagamento de todos os tributos que sejam devidos ou que devam ser recolhidos, exceto se a exigibilidade do tributo ou de seu pagamento esteja suspensa por decisão judicial ou administrativa ou nos termos da legislação ou regulamentação aplicável;

q) manter-se devidamente organizada e constituída sob as leis brasileiras;

r) enviar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos prazos aqui previstos e/ou previstos nos Instrumentos de Garantias, conforme o caso: (i) 1 (uma) via eletrônica (*.pdf*) deste Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como de seus eventuais aditamentos, devidamente registrados no RTD Competente, conforme o caso; (ii) 1 (uma) via eletrônica (*.pdf*) do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, bem como de suas eventuais rerratificações, devidamente registradas no RGI Competente; e (iii) 1 (uma) via eletrônica (*.pdf*) com a chancela digital das juntas comerciais competentes dos atos societários e reuniões que integrem a Emissão;

s) fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:

(i) **(1)** dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, ou, ainda, na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras auditadas da Emitente relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes com registro válido na CVM; e **(2)** anualmente, em conjunto com os documentos e informações mencionados na Cláusula (1), declaração assinada por representantes legais da Emitente com poderes para tanto atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos acima e a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emitente perante a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Emissão;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



(ii) em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação que venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, a fim de que estes possam cumprir as suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, e Resolução CVM 60;

(iii) todas e quaisquer informações da Emitente solicitadas pela B3, em até 30 (trinta) dias contados da solicitação, ou prazo menor estabelecido pela B3;

t) aplicar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente de acordo com os termos previstos neste Termo de Emissão;

u) manter a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI indenes contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarci-los de quaisquer quantias que venham a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes das Notas Comerciais;

v) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais autarquias ou tribunais, aplicáveis e relevantes à condução de seus negócios;

w) proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, 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;

x) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI sempre que solicitado;

y) não realizar operações com partes relacionadas, exceto em condições equitativas de mercado e que não possam afetar o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Emissão, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

z) cumprir em todos os seus aspectos materiais e aplicáveis as normas legais e infralegais de natureza trabalhista, social e ambiental em vigor, incluindo, mas sem se limitar, aquelas relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, aos direitos humanos nos termos do Decreto Federal nº 9.571/2018, direitos dos povos indígenas e quilombolas, mídias antidemocráticas de que trata a Lei Federal nº 14.197/2021; e, quanto ao meio ambiente, aquelas relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e ao SISNAMA - Sistema Nacional do Meio Ambiente ("Legislação Socioambiental") e/ou os prazos definidos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emitente e os Avalistas atuem;

aa) disponibilizar à Titular das Notas Comerciais em periodicidade mensal: (i) documentação comprobatória da evolução da carteira dos recebíveis objetos da Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (ii) relatórios que evidenciem o avanço da obra do Empreendimento Square Life Center; e

bb) aportar no Fundo de Obras recursos financeiros correspondentes a, no mínimo, R$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais), conforme previsto na Cláusula 4.4.3.6 acima.

9.2. Obrigações Anticorrupção. A Emitente, conforme aplicável, bem como seus administradores, sócios, colaboradores, agentes, empregados, subcontratados e fornecedores, ou qualquer interposta pessoa agindo em nome da Emitente ou das pessoas anteriormente especificadas, comprometem-se a cumprir e fazer cumprir, conforme aplicável, com as Leis Anticorrupção, se e conforme aplicável, bem como não podem, assim como suas controladas (em conjunto as "Obrigações Anticorrupção"):

a) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política;

b) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

c) oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Termo de Emissão, ou de outra forma a ele não relacionada;

d) de qualquer maneira fraudar as disposições deste Termo de Emissão, assim como realizar quaisquer ações ou omissões que constituam prática ilegal ou de corrupção, que viole qualquer lei aplicável.

9.2.1. A Emitente deve conduzir seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção aplicáveis aos seus respectivos negócios, bem como ter, instituir e manter, políticas e procedimentos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



elaborados para garantir a contínua conformidade com referidas normas e por meio do compromisso e da garantia das Obrigações Anticorrupção.

9.2.2. A Emitente deverá informar imediatamente, por escrito, à Titular das Notas Comerciais detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término do presente instrumento.

9.2.3. A Emitente deve: (a) sempre observar estritamente as Obrigações Anticorrupção; (b) monitorar seus administradores, sócios, colaboradores, agentes, empregados, subcontratados e fornecedores que estejam agindo em seu nome, ou em nome da Titular das Notas Comerciais para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção; e (c) deixar claro em todas as suas transações em nome da Titular das Notas Comerciais, que a Titular das Notas Comerciais exige cumprimento às Obrigações Anticorrupção.

10. DAS DECLARAÇÕES E DAS GARANTIAS DA EMITENTE E DOS AVALISTAS

10.1. A Emitente, por meio deste Termo de Emissão, declara e garante à Titular das Notas Comerciais, de forma individual, que:

a) é uma sociedade limitada, validamente constituída e existente, em situação regular segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações que são necessárias para a celebração deste Termo de Emissão e dos documentos da Emissão, para a Oferta e para a realização das suas obrigações, e que todos os requisitos legais e estatutários que são necessários para que esses objetivos fossem observados. Este Termo de Emissão foi devida e validamente assinado e entregue pela Emitente e constitui obrigações legais, válidas e obrigatórias da Emitente, aplicáveis contra à Emitente de acordo com seus termos;

c) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações estabelecidas de acordo com este Termo de Emissão e, como procuradores, tiveram seus poderes concedidos legitimamente, com as procurações pertinentes atualmente vigentes;

d) a assinatura e a celebração deste Termo de Emissão, bem como a consumação das transações contempladas por este Termo de Emissão, ou o cumprimento pela Emitente de qualquer uma das disposições deste Termo de Emissão não entrará em conflito com, ou resultará em alguma violação, inadimplemento (com ou sem notificação ou decorrer do tempo, ou ambos), ou originará um direito de rescisão ou cancelamento de acordo com qualquer disposição dos documentos organizacionais da Emitente ou de lei, decreto, regulamento a que estejam sujeitos, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, arbitral ou judicial que a os afetem ou, ainda, qualquer obrigação contratual ou de outra obrigação à qual a Emitente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



esteja obrigada, nem deve resultar em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer dos seus contratos ou instrumentos, criação de qualquer gravame sobre qualquer ativo da Emitente (exceto pelas garantias constituídas no âmbito da Emissão, conforme o caso) ou rescisão desses contratos ou instrumentos;

e) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação perante qualquer autoridade governamental, órgão regulador ou terceiro (incluindo, sem limitação, com respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios) é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão;

f) possui todas as autorizações e licenças exigidas por autoridades federais, estaduais e municipais para a condução das suas atividades, todas as quais são válidas;

g) está cumprindo em todos os aspectos materiais com todas as leis, regulamentações, normas administrativas e determinações de órgãos governamentais, autarquias ou juízos vigentes e aplicáveis à condução dos seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade tenha sido suspensa;

h) o presente Termo de Emissão e os Instrumentos de Garantias e as disposições neles previstas constituem obrigações lícitas, válidas e eficazes, exequíveis de acordo com seus termos e condições;

i) sua situação econômica, financeira, operacional, reputacional e patrimonial, na respectiva Data de Emissão, não sofreu ou sofre qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;

j) cumprirá com todas as obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos Instrumentos de Garantias, conforme aplicável;

k) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis e relevantes à condução de seus negócios;

l) cumpre a Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas as referidas licenças válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando, ainda, todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



m) declara, por si e por suas afiliadas, representantes, acionistas, funcionários ou subcontratados, que cumpre e faz cumprir as Leis Anticorrupção, na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (ii) deu e seguirá dando pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com que venha a se relacionar; e (iii) absteve-se e seguirá se abstendo de praticar atos de corrupção e/ou de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse próprio ou para benefício próprio, exclusivo ou não;

n) tem pleno conhecimento da Lei nº 14.195 e não tem ciência de qualquer informação, ato ou fato de natureza técnica, regulatória ou jurídica que afete a capacidade da Emitente de honrar suas obrigações aqui descritas;

o) não há, nesta data, qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito em relação ao qual a Emitente tenha sido citada ou notificada ou qualquer outro tipo de investigação governamental, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, que possa vir a anular, invalidar, questionar e/ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão e/ou as Notas Comerciais;

p) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e que tenham sua exigibilidade suspensa;

q) tem todas as outorgas, autorizações e licenças, inclusive ambientais, conforme aplicável, exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;

r) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, não tendo ocorrido, até a presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

s) suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 2023 representam corretamente sua posição patrimonial e financeira, naquela data e para aquele período, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis estabelecidos na regulamentação aplicável, não tendo havido quaisquer alterações adversas desde referida data;

t) não tem ciência de qualquer informação, ato ou fato de natureza técnica, regulatória ou jurídica que afete a capacidade da Emitente de honrar suas obrigações;

u) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



v) os documentos, as informações e os materiais informativos fornecidos são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes e estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

w) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste Termo de Emissão e a forma de cálculo da Remuneração, acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

x) o Empreendimento Square Life Center tem capacidade de receber a totalidade dos recursos da presente Emissão;

y) cumpre com todas as normas aplicáveis aos seus negócios, bem como obteve consultoria financeira e negocial previamente à assunção das obrigações aqui descritas; e

z) não omitiu nem omitirá qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Titular das Notas Comerciais.

10.2. Cada um dos Avalistas, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário dos CRI e à Titular das Notas Comerciais, conforme aplicável, que:

a) é plenamente capaz para cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão e/ou nos Instrumentos de Garantia, e possui recursos suficientes para prestar garantia à Emissão;

b) foi assessorado por assessores legais, bem como é e/ou seus representantes são, conforme o caso, sujeito(s) de direito sofisticado para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Termo de Emissão;

c) é maior e capaz ou devidamente organizado e constituído sob as leis brasileiras, conforme o caso, e não possui quaisquer impedimentos para prestar as garantias do Aval aposto no presente Termo de Emissão;

d) este Termo de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, eficazes e vinculantes dos Avalistas, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

e) todas as declarações prestadas pelos Avalistas no presente Termo de Emissão, bem como em todos os Documentos da Operação, são corretas, consistentes, suficientes e verdadeiras e não omitem qualquer fato relevante na data em que foram prestadas;

f) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, com exceção de eventuais débitos tributários municipais não transferidos pelos respectivos adquirentes de unidades comercializadas pela Emitente e/ou pelos Avalistas de determinados empreendimentos;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



g) não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente e que a utilização dos valores objeto da Emissão não implicará na violação da Legislação Socioambiental; e

h) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.

10.3. Ainda a Emitente, por si e por suas afiliadas, obriga-se a indenizar e a isentar a Titular das Notas Comerciais, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do descumprimento, pela Emitente e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Emitente serem falsas, incorretas ou inexatas; ou (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários por situação irregular vinculada à Emitente, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Titular das Notas Comerciais do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Titular das Notas Comerciais na defesa dos direitos do patrimônio separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, 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 Titular das Notas Comerciais ou contra ele intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Titular das Notas Comerciais definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emitente nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Titular das Notas Comerciais em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Titular das Notas Comerciais.

10.3.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente a Emitente ou seus suas afiliadas reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora 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.

10.3.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 10.3.1 abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão.

10.4. A Emitente e os Avalistas obrigam-se a notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de qualquer alteração nas declarações prestadas na Cláusula 10.1 e 10.2 acima.

11. DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS

11.1. Será dispensada a realização de assembleia geral de titulares de Notas Comerciais enquanto a Titular das Notas Comerciais detiver 100% (cem por cento) das Notas Comerciais. Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Comunicações.

12.1.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Notas Comerciais:

Para a Emitente:
BRIDGE INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA.
Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro
CEP 85.810-230, Cascavel – PR
At.: Jadir Saraiva de Rezende / Jaqueline Malmann de Paula Lasarini / Andressa Fraron
Tel.: (45) 99151-4449 / (45) 99134-1765 / (45) 99128-3700
E-mail: jadir@saraivaderezende.com.br / jaqueline@saraivaderezende.com.br / csaraivaandressa@gmail.com

Para a Titular das Notas Comerciais:
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi
CEP 04.533-010, São Paulo – SP
At.: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Tel.: (11) 4115-8700
E-mail: ri@grupotravessia.com / gestao@grupotravessia.com

Para os Avalistas:
CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.
Rua Dom Pedro II, 1.806, Sala 01, Centro
CEP 85.812-121, Cascavel – PR

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



At.: Jadir Saraiva de Rezende / Jaqueline Malmann de Paula Lasarini / Andressa Fraron
Tel.: (45) 99151-4449 / (45) 99134-1765 / (45) 99128-3700
E-mail: jadir@saraivaderezende.com.br / jaqueline@saraivaderezende.com.br / csaraivaandressa@gmail.com

EV CONSTRUTORA LTDA.
Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro
CEP 85.810-230, Cascavel – PR
At.: Jadir Saraiva de Rezende / Jaqueline Malmann de Paula Lasarini / Andressa Fraron
Tel.: (45) 99151-4449 / (45) 99134-1765 / (45) 99128-3700
E-mail: jadir@saraivaderezende.com.br / jaqueline@saraivaderezende.com.br / csaraivaandressa@gmail.com

IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.
Avenida Iguaçu, 873, Vila Yolanda
CEP 85.853-230, Foz do Iguaçu – PR
At.: Jadir Saraiva de Rezende / Jaqueline Malmann de Paula Lasarini / Andressa Fraron
Tel.: (45) 99151-4449 / (45) 99134-1765 / (45) 99128-3700
E-mail: jadir@saraivaderezende.com.br / jaqueline@saraivaderezende.com.br / csaraivaandressa@gmail.com

JADIR SARAIVA DE REZENDE
Rua Minas Gerais, 1.749, apartamento 04, Centro
Cascavel – PR
Tel.: (45) 99151-4449 / (45) 99134-1765 / (45) 99128-3700
E-mail: jadir@saraivaderezende.com.br / jaqueline@saraivaderezende.com.br / csaraivaandressa@gmail.com

EDSON JOSÉ DE VASCONCELOS
Rua Paulo Gorski, nº 2.165, apartamento 601, Campo Comprido
CEP 81.210-220, Curitiba – PR
Tel.: (45) 99151-4449 / (45) 99134-1765 / (45) 99128-3700
E-mail: jadir@saraivaderezende.com.br / jaqueline@saraivaderezende.com.br / csaraivaandressa@gmail.com

IVOCIR MÁRCIO MARCON
Rua Belarmino de Mendonça, 710, apartamento 1.402
CEP 85.851-100, Foz do Iguaçu - PR
Tel.: (45) 99151-4449 / (45) 99134-1765 / (45) 99128-3700
E-mail: jadir@saraivaderezende.com.br / jaqueline@saraivaderezende.com.br / csaraivaandressa@gmail.com

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



12.1.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente ou confirmação de recebimento pelo destinatário).

12.1.3. Cada Parte deverá comunicar imediatamente às outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

12.1.4. As Cônjuges Anuentes, pelo presente Termo de Emissão, constituem seu respectivo cônjuge como seu legítimo mandatário, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, para, em seu nome, receber validamente quaisquer comunicações, notificações, citações ou intimações relacionadas às obrigações decorrentes deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação.

12.2. Substituição dos Acordos Anteriores: O presente Termo de Emissão substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

12.3. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

12.4. Sucessão: O presente Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

12.5. Negócio Jurídico Complexo: As Partes declaram que este Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

12.5.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste Termo de Emissão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. Este Termo de Emissão é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

12.5.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



12.6. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Titular das Notas Comerciais em razão de qualquer inadimplemento da Emitente prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.7. Custos de Registro e Averbação: Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro deste Termo de Emissão, bem como de averbação e registro de seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, junto aos órgãos competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emitente.

12.8. Custos e Despesas. Todos os tributos, custos e despesas, incluindo honorários advocatícios e honorários de intermediação, mediação e/ou corretagem, incorridos por cada uma das Partes em relação à elaboração, negociação, celebração e cumprimento deste Termo de Emissão deverão ser arcados com recursos decorrentes do Patrimônio Separado.

12.9. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

12.10. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

12.11. Regras de Interpretação: O presente Termo de Emissão deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Emissão aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste Termo de Emissão quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (v) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Emissão servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



aplicam; (vi) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (vii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (viii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (ix) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (x) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e (xi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento.

12.12. Operação Estruturada: As Partes concordam que este Termo de Emissão é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual deve sempre ser interpretada em conjunto com os demais Documentos da Operação.

12.13. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente Termo de Emissão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

12.13.1. Para os fins deste Termo de Emissão, todas as decisões a serem tomadas pela Titular das Notas Comerciais dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

12.13.2. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre os temas citados na Cláusula 1.3 acima.

12.14. Anexos: Os Anexos a este Termo de Emissão são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este Termo de Emissão e seus Anexos prevalecerão as disposições deste Termo de Emissão, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste Termo de Emissão e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

12.15. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Termo de Emissão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem se tratar de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



12.16. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais especificamente para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declaram conhecer que este Termo de Emissão integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

12.17. Guarda de Documentos: A Titular das Notas Comerciais será responsável pela guarda da via digitalizada deste Termo de Emissão.

12.17.1. A Titular das Notas Comerciais também será responsável pela guarda de arquivos eletrônicos de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos cartórios competentes.

12.17.2. A Emitente se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Titular das Notas Comerciais contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados neste Termo de Emissão em até 10 (dez Dias Úteis ou no prazo exigido por lei, autoridade governamental ou órgão regulador.

12.18. A Emitente e os Avalistas autorizam a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário dos CRI a divulgar todos dados e informações do presente Termo de Emissão, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pelo Emitente e os Avalistas nos termos previstos no presente instrumento.

12.19. A Emitente autoriza a Titular das Notas Comerciais, durante o prazo de vigência da Operação de Securitização, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

12.20. A Securitizadora poderá reconhecer, conforme artigo 22 da Resolução CVM 60, os resultados financeiros gerados pela gestão dos recursos.

12.21. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Termo de Emissão por meio eletrônico, podendo ou não incluir certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP Brasil"), conforme previsto no artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Termo de Emissão será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (Código de Processo Civil), e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Termo de Emissão, ainda que não sejam realizadas por meio dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. As

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica que possibilite a verificação da perfeita identificação de autoria de cada signatário, aposta em página específica na respectiva plataforma eletrônica, sendo certo que qualquer registro será suficiente para comprovar a veracidade, autenticidade, exequibilidade, integridade, validade e efetividade deste Termo de Emissão e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

12.21.1. Este Termo de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, 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 daquele indicado neste Termo de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

12.21.2. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Emissão e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

13. LEI E FORO

13.1. Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e acordadas, as Partes assinam este Termo de Emissão de forma digital, junto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo - SP, 17 de dezembro de 2024.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(seguem páginas de assinaturas e anexos)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



[Página de assinaturas 1/2 do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.", celebrado em 17 de dezembro de 2024]

BRIDGE INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA.

Nome: Jadir Saraiva de Rezende
CPF: 249.117.308-54
E-mail: jadir@saraivaderezende.com.br

Nome: Edson José de Vasconcelos
CPF: 022.108.919-57
E-mail: edson@gvasconcelos.com.br

Nome: Ivocir Márcio Marcon
CPF: 485.175.189-34
E-mail: marciomarcon@iguassu.eng.br

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
CPF: 218.718.568-09
E-mail: ri@grupotravessia.com

CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.

Nome: Jadir Saraiva de Rezende
CPF: 249.117.308-54
E-mail: jadir@saraivaderezende.com.br

EV CONSTRUTORA LTDA.

Nome: Edson José de Vasconcelos
CPF: 022.108.919-57
E-mail: edson@gvasconcelos.com.br

IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

Nome: Ivocir Márcio Marcon
CPF: 485.175.189-34
E-mail: marciomarcon@iguassu.eng.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



[Página de assinaturas 2/2 do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.", celebrado em 17 de dezembro de 2024]

JADIR SARAIVA DE REZENDE
CPF: 249.117.308-54
E-mail: jadir@saraivaderezende.com.br

EDSON JOSÉ DE VASCONCELOS

CPF: 022.108.919-57
E-mail: edson@gvasconcelos.com.br

IVOCIR MÁRCIO MARCON

CPF: 485.175.189-34
E-mail: marciomarcon@iguassu.eng.br

Cônjuges Anuentes:

STEPHANIE DA COSTA REIS VASCONCELOS

CPF: 056.370.759-30
E-mail: stepvasco@outlook.com

ELIAMAR TERESINHA TOMBINI MARCON

CPF: 589.249.659-72
E-mail: lia.marcon@hotmail.com

Testemunhas:

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

Nome: Jaqueline Malmann de Paula Lasarini
CPF: 037.131.859-99
E-mail: jaqueline@saraivaderezende.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



ANEXO I

PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS

Notas Comerciais 1ª Série

#	Data	Juros	Amortização
1	24/01/2025	Sim	0,0000%
2	24/02/2025	Sim	0,0000%
3	24/03/2025	Sim	0,0000%
4	24/04/2025	Sim	0,0000%
5	24/05/2025	Sim	0,0000%
6	24/06/2025	Sim	0,0000%
7	24/07/2025	Sim	0,0000%
8	24/08/2025	Sim	0,0000%
9	24/09/2025	Sim	0,0000%
10	24/10/2025	Sim	0,0000%
11	24/11/2025	Sim	0,0000%
12	24/12/2025	Sim	0,0000%
13	24/01/2026	Sim	0,0000%
14	24/02/2026	Sim	0,0000%
15	24/03/2026	Sim	0,0000%
16	24/04/2026	Sim	0,0000%
17	24/05/2026	Sim	0,0000%
18	24/06/2026	Sim	0,0000%
19	24/07/2026	Sim	0,0000%
20	24/08/2026	Sim	0,0000%
21	24/09/2026	Sim	0,0000%
22	24/10/2026	Sim	0,0000%
23	24/11/2026	Sim	0,0000%
24	24/12/2026	Sim	0,0000%
25	24/01/2027	Sim	0,0000%
26	24/02/2027	Sim	0,0000%
27	24/03/2027	Sim	0,0000%
28	24/04/2027	Sim	0,0000%
29	24/05/2027	Sim	0,0000%
30	24/06/2027	Sim	0,0000%
31	24/07/2027	Sim	0,0000%
32	24/08/2027	Sim	0,0000%
33	24/09/2027	Sim	0,0000%
34	24/10/2027	Sim	0,0000%
35	24/11/2027	Sim	0,0000%
36	24/12/2027	Sim	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



37	24/01/2028	Sim	0,0000%
38	24/02/2028	Sim	0,0000%
39	24/03/2028	Sim	0,0000%
40	24/04/2028	Sim	0,0000%
41	24/05/2028	Sim	0,0000%
42	24/06/2028	Sim	0,0000%
43	24/07/2028	Sim	0,0000%
44	24/08/2028	Sim	0,0000%
45	24/09/2028	Sim	0,0000%
46	24/10/2028	Sim	0,0000%
47	24/11/2028	Sim	0,0000%
48	24/12/2028	Sim	0,0000%
49	24/01/2029	Sim	0,0000%
50	24/02/2029	Sim	0,0000%
51	24/03/2029	Sim	0,0000%
52	24/04/2029	Sim	0,0000%
53	24/05/2029	Sim	0,0000%
54	24/06/2029	Sim	0,0000%
55	24/07/2029	Sim	0,0000%
56	24/08/2029	Sim	0,0000%
57	24/09/2029	Sim	0,0000%
58	24/10/2029	Sim	0,0000%
59	24/11/2029	Sim	0,0000%
60	24/12/2029	Sim	100,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



Notas Comerciais 2ª Série

#	Data	Juros	Amortização
1	24/03/2025	Sim	0,0000%
2	24/04/2025	Sim	0,0000%
3	24/05/2025	Sim	0,0000%
4	24/06/2025	Sim	0,0000%
5	24/07/2025	Sim	0,0000%
6	24/08/2025	Sim	0,0000%
7	24/09/2025	Sim	0,0000%
8	24/10/2025	Sim	0,0000%
9	24/11/2025	Sim	0,0000%
10	24/12/2025	Sim	0,0000%
11	24/01/2026	Sim	0,0000%
12	24/02/2026	Sim	0,0000%
13	24/03/2026	Sim	0,0000%
14	24/04/2026	Sim	0,0000%
15	24/05/2026	Sim	0,0000%
16	24/06/2026	Sim	0,0000%
17	24/07/2026	Sim	0,0000%
18	24/08/2026	Sim	0,0000%
19	24/09/2026	Sim	0,0000%
20	24/10/2026	Sim	0,0000%
21	24/11/2026	Sim	0,0000%
22	24/12/2026	Sim	0,0000%
23	24/01/2027	Sim	0,0000%
24	24/02/2027	Sim	0,0000%
25	24/03/2027	Sim	0,0000%
26	24/04/2027	Sim	0,0000%
27	24/05/2027	Sim	0,0000%
28	24/06/2027	Sim	0,0000%
29	24/07/2027	Sim	0,0000%
30	24/08/2027	Sim	0,0000%
31	24/09/2027	Sim	0,0000%
32	24/10/2027	Sim	0,0000%
33	24/11/2027	Sim	0,0000%
34	24/12/2027	Sim	0,0000%
35	24/01/2028	Sim	0,0000%
36	24/02/2028	Sim	0,0000%
37	24/03/2028	Sim	0,0000%
38	24/04/2028	Sim	0,0000%
39	24/05/2028	Sim	0,0000%
40	24/06/2028	Sim	0,0000%
41	24/07/2028	Sim	0,0000%
42	24/08/2028	Sim	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



#	Data	Juros	Amortização
43	24/09/2028	Sim	0,0000%
44	24/10/2028	Sim	0,0000%
45	24/11/2028	Sim	0,0000%
46	24/12/2028	Sim	0,0000%
47	24/01/2029	Sim	0,0000%
48	24/02/2029	Sim	0,0000%
49	24/03/2029	Sim	0,0000%
50	24/04/2029	Sim	0,0000%
51	24/05/2029	Sim	0,0000%
52	24/06/2029	Sim	0,0000%
53	24/07/2029	Sim	0,0000%
54	24/08/2029	Sim	0,0000%
55	24/09/2029	Sim	0,0000%
56	24/10/2029	Sim	0,0000%
57	24/11/2029	Sim	0,0000%
58	24/12/2029	Sim	100,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



Notas Comerciais 3ª Série

#	Data	Juros	Amortização
1	24/05/2025	Sim	0,0000%
2	24/06/2025	Sim	0,0000%
3	24/07/2025	Sim	0,0000%
4	24/08/2025	Sim	0,0000%
5	24/09/2025	Sim	0,0000%
6	24/10/2025	Sim	0,0000%
7	24/11/2025	Sim	0,0000%
8	24/12/2025	Sim	0,0000%
9	24/01/2026	Sim	0,0000%
10	24/02/2026	Sim	0,0000%
11	24/03/2026	Sim	0,0000%
12	24/04/2026	Sim	0,0000%
13	24/05/2026	Sim	0,0000%
14	24/06/2026	Sim	0,0000%
15	24/07/2026	Sim	0,0000%
16	24/08/2026	Sim	0,0000%
17	24/09/2026	Sim	0,0000%
18	24/10/2026	Sim	0,0000%
19	24/11/2026	Sim	0,0000%
20	24/12/2026	Sim	0,0000%
21	24/01/2027	Sim	0,0000%
22	24/02/2027	Sim	0,0000%
23	24/03/2027	Sim	0,0000%
24	24/04/2027	Sim	0,0000%
25	24/05/2027	Sim	0,0000%
26	24/06/2027	Sim	0,0000%
27	24/07/2027	Sim	0,0000%
28	24/08/2027	Sim	0,0000%
29	24/09/2027	Sim	0,0000%
30	24/10/2027	Sim	0,0000%
31	24/11/2027	Sim	0,0000%
32	24/12/2027	Sim	0,0000%
33	24/01/2028	Sim	0,0000%
34	24/02/2028	Sim	0,0000%
35	24/03/2028	Sim	0,0000%
36	24/04/2028	Sim	0,0000%
37	24/05/2028	Sim	0,0000%
38	24/06/2028	Sim	0,0000%
39	24/07/2028	Sim	0,0000%
40	24/08/2028	Sim	0,0000%
41	24/09/2028	Sim	0,0000%
42	24/10/2028	Sim	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



#	Data	Juros	Amortização
43	24/11/2028	Sim	0,0000%
44	24/12/2028	Sim	0,0000%
45	24/01/2029	Sim	0,0000%
46	24/02/2029	Sim	0,0000%
47	24/03/2029	Sim	0,0000%
48	24/04/2029	Sim	0,0000%
49	24/05/2029	Sim	0,0000%
50	24/06/2029	Sim	0,0000%
51	24/07/2029	Sim	0,0000%
52	24/08/2029	Sim	0,0000%
53	24/09/2029	Sim	0,0000%
54	24/10/2029	Sim	0,0000%
55	24/11/2029	Sim	0,0000%
56	24/12/2029	Sim	100,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



Notas Comerciais 4ª Série

#	Data	Juros	Amortização
1	24/07/2025	Sim	0,0000%
2	24/08/2025	Sim	0,0000%
3	24/09/2025	Sim	0,0000%
4	24/10/2025	Sim	0,0000%
5	24/11/2025	Sim	0,0000%
6	24/12/2025	Sim	0,0000%
7	24/01/2026	Sim	0,0000%
8	24/02/2026	Sim	0,0000%
9	24/03/2026	Sim	0,0000%
10	24/04/2026	Sim	0,0000%
11	24/05/2026	Sim	0,0000%
12	24/06/2026	Sim	0,0000%
13	24/07/2026	Sim	0,0000%
14	24/08/2026	Sim	0,0000%
15	24/09/2026	Sim	0,0000%
16	24/10/2026	Sim	0,0000%
17	24/11/2026	Sim	0,0000%
18	24/12/2026	Sim	0,0000%
19	24/01/2027	Sim	0,0000%
20	24/02/2027	Sim	0,0000%
21	24/03/2027	Sim	0,0000%
22	24/04/2027	Sim	0,0000%
23	24/05/2027	Sim	0,0000%
24	24/06/2027	Sim	0,0000%
25	24/07/2027	Sim	0,0000%
26	24/08/2027	Sim	0,0000%
27	24/09/2027	Sim	0,0000%
28	24/10/2027	Sim	0,0000%
29	24/11/2027	Sim	0,0000%
30	24/12/2027	Sim	0,0000%
31	24/01/2028	Sim	0,0000%
32	24/02/2028	Sim	0,0000%
33	24/03/2028	Sim	0,0000%
34	24/04/2028	Sim	0,0000%
35	24/05/2028	Sim	0,0000%
36	24/06/2028	Sim	0,0000%
37	24/07/2028	Sim	0,0000%
38	24/08/2028	Sim	0,0000%
39	24/09/2028	Sim	0,0000%
40	24/10/2028	Sim	0,0000%
41	24/11/2028	Sim	0,0000%
42	24/12/2028	Sim	0,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



#	Data	Juros	Amortização
43	24/01/2029	Sim	0,0000%
44	24/02/2029	Sim	0,0000%
45	24/03/2029	Sim	0,0000%
46	24/04/2029	Sim	0,0000%
47	24/05/2029	Sim	0,0000%
48	24/06/2029	Sim	0,0000%
49	24/07/2029	Sim	0,0000%
50	24/08/2029	Sim	0,0000%
51	24/09/2029	Sim	0,0000%
52	24/10/2029	Sim	0,0000%
53	24/11/2029	Sim	0,0000%
54	24/12/2029	Sim	100,0000%

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



ANEXO II

DAS DESPESAS

Despesas da Operação. Correrão direta e/ou indiretamente, por conta da Emitente ou pela Titular das Notas Comerciais, por conta e ordem da Emitente, com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis e, caso insuficiente, com os recursos do Fundo de Despesas), todos e quaisquer custos incorridos com a estruturação, implantação, registro e execução da emissão das Notas Comerciais e da Oferta dos CRI, incluindo todas as despesas tais como publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, dos auditores independentes da Titular das Notas Comerciais e dos demais prestadores de serviços indicados no Termo de Securitização, bem como qualquer outra despesa que a Titular das Notas Comerciais seja obrigado a arcar e/ou que seja necessária à gestão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo mas não se limitando as despesas abaixo:

1. todos os emolumentos da B3, relativos às Notas Comerciais e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

2. remuneração da Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

3. taxa de administração do Patrimônio Separado no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

4. em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Emitente à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



(i) esforços de cobrança e execução das garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data; e (vii) verificação e formalização dos contratos de repasse e termos de liberação. Estes valores serão corrigidos anualmente a partir da data da emissão dos CRI pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

5. remuneração da Instituição Custodiante: Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento (i) uma parcela de registro no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (ii) uma parcela de implantação no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (iii) parcelas anuais no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), devidas no mesmo dia dos anos subsequentes;

6.1. as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

6.2. as parcelas citadas no item "a" acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

6.3. 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/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

6.4. em caso de inadimplemento, pela Emitente, ou de reestruturação das condições 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, (i) a análise e/ou confecção de eventuais

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emitente do respectivo "Relatório de Horas";

6.5. 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 Emitente, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emitente 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 dos CRI;

6.6. caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devida pela Emitente a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

6. remuneração do Escriturador das Notas Comerciais: A título de escrituração das Notas Comerciais, será devido o pagamento de parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

7. remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: (i) parcela única, a título de implantação, no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser paga no 5º dia útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º dia útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;

8. todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

9. averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



relacionados à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

10. em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

11. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

12. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

13. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

14. despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

15. despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

16. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

17. despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

18. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

19. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



20. todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia especial ordinária ou extraordinária dos Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

21. remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado (conforme definida no Termo de Securitização);

22. custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado;

23. as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;

24. os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

25. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

26. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

27. os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

28. os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;

29. quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;

30. quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

31. quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

32. quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado;

33. quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização;

34. remuneração do *Servicer*: (i) R$ 7.605,00 (sete mil, seiscentos e cinco reais), em parcela única, líquido de quaisquer impostos; e (ii) R$ 2.000,00 (dois mil reais), líquidos de quaisquer impostos; e

35. remuneração, pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório **Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.834.440/0001-32, em parcela única no montante equivalente a R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, totalizando R$ 156.626,51 (cento e cinquenta e seis mil, seiscentos e vinte e seis reais e cinquenta e um centavos).

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora 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, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Emitente, parte obrigada por tais pagamentos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.

Volume da emissão

DESPESAS FLAT - *Up front*

Despesas	Base de Cálculo	Valor Líquido	Alíquota	Valor Bruto
Estruturação	Fixo	R$ 50.000,00	17,33%	R$ 60.481,43
Coordenador Líder	Fixo	R$ 80.000,00	9,65%	R$ 88.544,55
Assessor Legal	Fixo	R$ 130.000,00	17,00%	R$ 156.626,51
CETIP - Registro Ativo (Valor mínimo R$ 5.215,00)	Percentual	R$ 60.745,00	0,00%	R$ 60.745,00
Registro cartório	Estimado	R$ 19.623,10	0,00%	R$ 19.623,10
Taxa Anbima	Percentual	R$ 3.136,00	0,00%	R$ 3.136,00
Escriturador	R$ 600,00 por série	R$ 2.400,00	0,00%	R$ 2.400,00
Liquidante	Por Série	R$ 2.400,00	0,00%	R$ 2.400,00
Implantação Agente Fiduciário	Fixo	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56
Registro do Lastro	Fixo	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Auditoria Financeira	Por Contrato (mínimo R$ 5.000,00)	R$ 7.605,00	9,65%	R$ 8.417,27
Taxa de Fiscalização de Oferta	Fixo	R$ 64.050,00	0,00%	R$ 64.050,00
Taxa de Distribuição 1ªS	Fixo	R$ 1.304.250,00	16,53%	R$ 1.562.537,44
Taxa de Distribuição 2ªS	Fixo	R$ 1.339.500,00	16,53%	R$ 1.604.768,18
Taxa de Distribuição 3ªS	Fixo	R$ 1.339.500,00	16,53%	R$ 1.604.768,18
Taxa de Distribuição 4ªS	Fixo	R$ 1.034.000,00	16,53%	R$ 1.238.768,42
Taxa de Estruturação 1ªS	Fixo	R$ 915.750,00	16,53%	R$ 1.097.100,75
Taxa de Estruturação 2ªS	Fixo	R$ 940.500,00	16,53%	R$ 1.126.752,12
Taxa de Estruturação 3ªS	Fixo	R$ 940.500,00	16,53%	R$ 1.126.752,12
Taxa de Estruturação 4ªS	Fixo	R$ 726.000,00	16,53%	R$ 869.773,57
Taxa de Sucesso 1ªS	Fixo	R$ 1.322.834,00	0,00%	R$ 1.322.834,00
Taxa de Sucesso 2ªS	Fixo	R$ 1.081.496,00	0,00%	R$ 1.081.496,00
Taxa de Sucesso 3ªS	Fixo	R$ 892.166,00	0,00%	R$ 892.166,00
Taxa de Sucesso 4ªS	Fixo	R$ 482.512,00	0,00%	R$ 482.512,00
Total		**R$ 12.758.967,10**		**R$ 14.499.418,72**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



DESPESAS ANUAIS				
Despesas	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Agente Fiduciário	Fixo	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56
Custódia - Lastro	Fixo	R$ 8.000,00	12,15%	R$ 9.106,43
Auditoria Patrimônio Separado	Fixo	R$ 6.000,00	0,00%	R$ 6.000,00
Total		**R$ 29.000,00**		**R$ 32.180,99**

DESPESAS MENSAIS				
Despesas	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Gestão Securitizadora	Fixo	R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69
B3/ CETIP - Custódia	Fixo	R$ 1.788,00	0,00%	R$ 1.788,00
Escriturador	R$ 600,00 por série	R$ 2.400,00	0,00%	R$ 2.400,00
Liquidante	R$ 600,00 por série	R$ 2.400,00	0,00%	R$ 2.400,00
Servicer	Por contrato (mínimo R$ 2.000,00)	R$ 2.000,00	9,65%	R$ 2.213,61
Contabilidade Patrimônio Separado	Fixo	R$ 600,00	0,00%	R$ 600,00
Total		**R$ 13.188,00**		**R$ 14.182,30**

CUSTOS POR MEDIÇÃO				
Despesas	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Medição de Obra	Medição inicial	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Medição de Obra	Por medição	R$ 4.500,00	16,33%	R$ 5.378,27
Total		**R$ 6.000,00**		**R$ 7.171,03**

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



ANEXO III

MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À
[•]

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 43.689.060/0001-76, neste ato representada na forma de seu contrato social, nos termos do item 3.2.1.2 do Termo de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
Square Life Center	Bridge Incorporação	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



	Imobiliária SPE Ltda.								
Total destinado no semestre									R$ [•]
Valor total desembolsado à devedora									R$ [•]
Saldo a destinar									R$ [•]
Valor Total da Oferta									R$ [•]

Atenciosamente,

BRIDGE INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA.

_____ _____

Nome: Nome:
Cargo: Cargo:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



ANEXO IV

CRONOGRAMA INDICATIVO

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral (Tabela A); e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades, conforme tabela a seguir (Tabela B):

Tabela A

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$) para o Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados no Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$) (C = A - B)	*Valores a serem destinados ao Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados ao Empreendimento Destinação (R$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados ao Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação
Square Life Center	Construção do empreendimento	283.000.379,69	54.970.571,79	228.029.807,89	R$ 0,00	228.029.807-89	213.500.000,00	100%

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



Tabela B

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)														
Imóvel Lastro	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**
		2024	**2025**	**2025**	**2026**	**2026**	**2027**	**2027**	**2028**	**2028**	**2029**	**2029**	**2030**	**2030**
		R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
Square Life Center	213.500.000,00	0,00	31.248.184,53	41.797.900,79	44.620.596,30	43.506.626,50	30.572.145,55	21.754.546,34	-	-	-	-	-	-

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	N/A
01 a 12 de 2022	N/A
01 a 12 de 2023	N/A
Total	N/A

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



ANEXO V

EMPREENDIMENTO SQUARE LIFE CENTER

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	Proprietário	Possui Habite-se / Termo De Verificação De Obras?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Matrícula nº 98.449	Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda	Não	213.500.000,00	75,44	69.500.379,68	Não

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.





ANEXO VI

MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 43.689.060/0001-76, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Emitente" ou "Devedora"); **CONSTRUTORA SARAIVA DE REZENDE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Rua Dom Pedro II, 1.806, Sala 01 Centro, CEP 85.812-121, inscrita no CNPJ sob o nº 02.100.999/0001-76, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Construtora Saraiva"); **EV CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, na Avenida Toledo, 355, Sala 01, Centro, CEP 85.810-230, inscrita no CNPJ sob o nº 08.546.484/0001-80, neste ato representada na forma de seu contrato social ("EV Construtora"); **IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, 873, Vila Yolanda, CEP 85.853-230, inscrita no CNPJ sob o nº 07.109.117/0001-57, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Iguassu Engenharia"); **JADIR SARAIVA DE REZENDE**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 5734372-9, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 249.117.308-54, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, estado de Paraná, na Rua Minas Gerais, 1.749, apartamento 04, Centro ("Jadir"); **EDSON JOSÉ DE VASCONCELOS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade RG nº 5.604.158, inscrito no CPF sob o nº 022.108.919-57, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Paulo Gorski, nº 2.165, apartamento 601, Campo Comprido, CEP 81.210-220 ("Edson"); e **IVOCIR MÁRCIO MARCON**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, portador da cédula de identidade RG nº 3.105.270-0, inscrito no CPF sob o nº 485.175.189-34, residente e domiciliado na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, na Rua Belarmino de Mendonça, 710, apartamento 1.402, CEP 85.851-100 ("Ivocir" e, em conjunto com a Construtora Saraiva, EV Construtora, Iguassu Engenharia, Jadir e Edson, "Avalistas"), neste ato, ***DECLARAM***, para os devidos fins, no âmbito das obrigações assumidas no *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda."*, celebrado, em 17 de dezembro de 2024, com a **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 620, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Titular das Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente), bem como nos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Emissão), que :

(a) foram fornecidos, em tempo hábil, todo e qualquer documento e informação corretos, completos e precisos, relacionados à Oferta e/ou necessários ao atendimento das normas aplicáveis à sua atividade, incluindo, mas não se limitando, aos atos societários da Emitente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



e dos Avalistas, conforme aplicável, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação e a constituição das Garantias;

(b) não ocorreu qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação;

(c) não ocorreu mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;

(d) não ocorreu alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

(e) não ocorreu mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;

(f) não ocorreu (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emitente, dos Avalistas e/ou de suas afiliadas; (ii) pedido de autofalência da Emitente, dos Avalistas e/ou de suas afiliadas; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente, dos Avalistas e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura, pela Emitente, pelos Avalistas e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo pela Emitente e/ou por suas afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(g) foram cumpridos, em todos os aspectos materiais, pela Emitente e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

(h) inexiste superveniência de decisão judicial contra a Emitente, os Avalistas , seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (i) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Emitente e/ou dos Avalistas ou em sua posse; (ii) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



(iii) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act* de 2010 ("Leis Anticorrupção"); e

(i) não ocorreu a indicação da Emitente ou dos Avalistas no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Emitente e pelos Avalistas.

Os termos em maiúscula aqui utilizados têm o significado que lhes é atribuído no Termo de Emissão e demais Documentos da Operação.

São Paulo - SP, [=] de outubro de 2024

[páginas de assinaturas a serem inseridas]

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

JAQUELINE MALMANN DE PAULA LASARINI (CPF 037.131.859-99)

JADIR SARAIVA DE REZENDE (CPF 249.117.308-54)

ELIAMAR TERESINHA TOMBINI MARCON (CPF 589.249.659-72)

Ivocir Márcio Marcon (CPF 485.175.189-34)

Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa (CPF 218.718.568-09)

Edson José de Vasconcelos (CPF 022.108.919-57)

STEPHANIE DA COSTA REIS VASCONCELOS (CPF 056.370.759-30)

Ducilene Gomes da Silva do Nasccimento (CPF 166.127.438-24)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XPV27-RUKA7-VBTC3-T39ZK.



ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO



DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NA CVM

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1" e "B", sob o nº 024082, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissor de 213.500 (duzentos e treze mil e quinhentos) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") de sua 60ª (sexagésima) emissão, em 4 (quatro) séries, vem declarar, nos termos do Artigo 27 da Resolução CVM n° 160 de 13 de julho de 2022, no âmbito da oferta pública de distribuição dos CRI, a ser realizada sob o rito de registro automático, que encontra-se com seu registro de emissor de valores mobiliários atualizado perante a CVM.

São Paulo, 28 de outubro de 2025.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA:21871856809

Assinado de forma digital por VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA:21871856809
Dados: 2025.10.28 17:34:05 -03'00'

Nome: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

CPF: 218.718.568-09

E-mail: viniciusstopa@grupotravessia.com



ANEXO IX

DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO



DECLARAÇÃO
(Artigo 24 da Resolução da CVM 160)

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1" e "B", sob o nº 024082, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 41, 13º andar, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04.533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissor de 57.000 (cinquenta e sete mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 2ª (segunda) série de sua 60ª (sexagésima) emissão vem declarar, no âmbito da oferta pública de distribuição primária dos CRI, a ser realizada sob o rito de registro automático perante a CVM, que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e suas demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo - SP, 28 de outubro de 2025.

_____

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Nome: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
CPF: 218.718.568-09
E-mail: viniciusstopa@grupotravessia.com

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MFAZW-6BCMW-SS9MS-M5YUW.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: MFAZW-6BCMW-SS9MS-M5YUW

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)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MFAZW-6BCMW-SS9MS-M5YUW

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MFAZW-6BCMW-SS9MS-M5YUW.



ANEXO X

MATERIAL PUBLICITÁRIO



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 60ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.

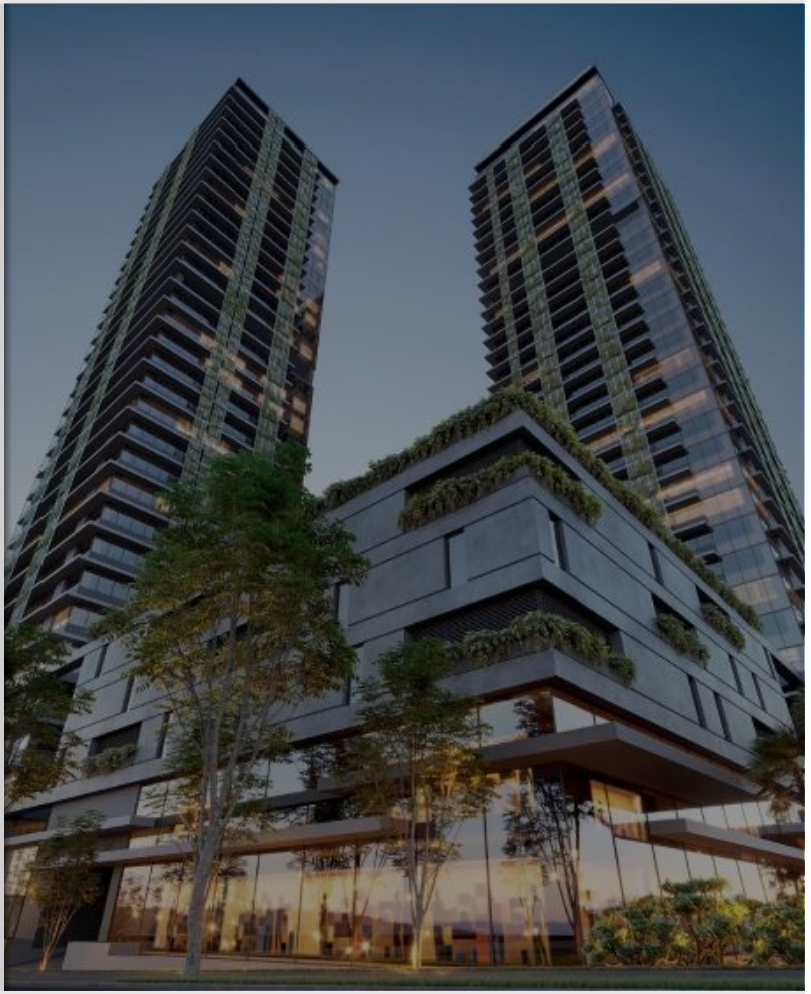
CRI Square Life Center – 2ª série
R$ 57.000.000,00
(Cinquenta e sete milhões de reais)

Outubro de 2025

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

EQI investment banking



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Disclaimer

Este material publicitário foi preparado pela **EQI Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição, habilitada e autorizada pela CVM para o exercício das atividades relativas à distribuição de títulos e valores mobiliários , inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 47.965.438/0001-78, ("EQI") convidada a participar da Oferta (conforme definida abaixo) pela **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder no âmbito da oferta pública de distribuição, destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, segundo o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), de Certificados de Recebíveis Imobiliários da segunda série da 60ª (sexagésima) emissão, em 4 (quatro) Séries, da Travessia Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.609.050/0001-64 ("CRI Segunda Série", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **Travessia Securitizadora S.A.**, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela **Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.**" ("Termo de Securitização"), lastreados em créditos imobiliários decorrentes da emissão de 213.500 (duzentas e treze mil e quinhentas) notas comerciais, em 4 (quatro) séries, com garantias reais e fidejussórias, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 43.689.060/0001-76 ("Devedora"), em favor da Emissora, tendo sido elaborado com base em informações prestadas pela EQI, pela Emissora e pela Devedora, constantes do Termo de Securitização, do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto") e demais documentos da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder ou da EQI, nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora, da Oferta ou dos CRI Segunda Série objeto deste Material Publicitário, não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra e venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI.

Este Material Publicitário não deve ser considerado pelos destinatários como um substituto ao exercício de seu próprio julgamento. Quaisquer opiniões expressas neste Material Publicitário estão sujeitas a alteração sem aviso prévio.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, não é um documento completo e, portanto, não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nos CRI, de modo que potenciais investidores devem ler o Termo de Securitização e o Prospecto, que está disponível nos endereços eletrônicos disponibilizados neste Material Publicitário, em especial a seção "Fatores de Risco" do Prospecto e deste Material Publicitário, para avaliação dos riscos a que a Emissora e a Devedora estão expostas, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e aos CRI Segunda Série, que devem ser considerados para o investimentos nos CRI Segunda Série, bem como utilizar outros elementos que considerem necessários para avaliar o possível investimento. Qualquer decisão de investimento pelos investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Termo de Securitização e nos documentos da Oferta, que conterão informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, dos CRI Segunda Série, da Emissora, da Devedora, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação da Devedora e às atividades da Devedora. O Termo de Securitização e o Prospecto poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Emissora, à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores dos CRI Segunda Série é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, ás informações contidas no Termo de Securitização e no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI Segunda Série, antes da tomada de decisão de investimento.

O investimento nos CRI Segunda Série envolve uma série de riscos que devem ser considerados pelos potenciais investidores ao tomar a decisão de investimento nos CRI Segunda Série, além de sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (Suitability). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

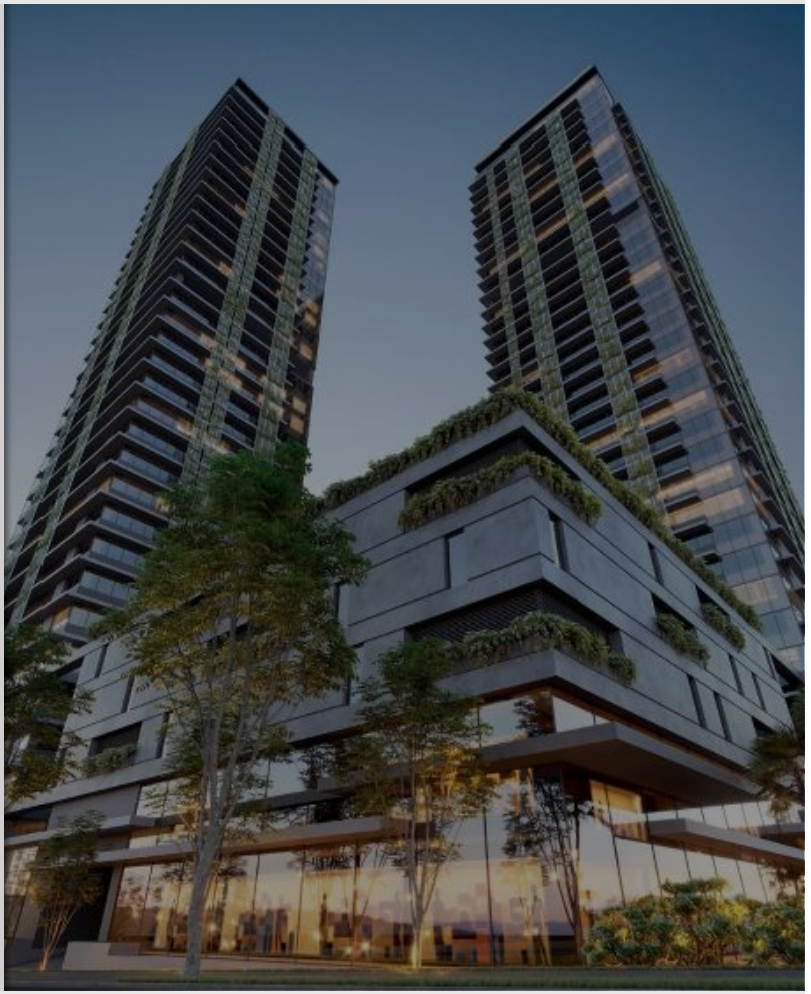


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1. Termsheet 5
2. Visão Geral da Operação 9
3. Companhias Sócias do Empreendimento 26
4. Cronograma da Oferta 34
5. Fatores de Risco 36
6. Documentos da Oferta 56

EQI investment banking



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

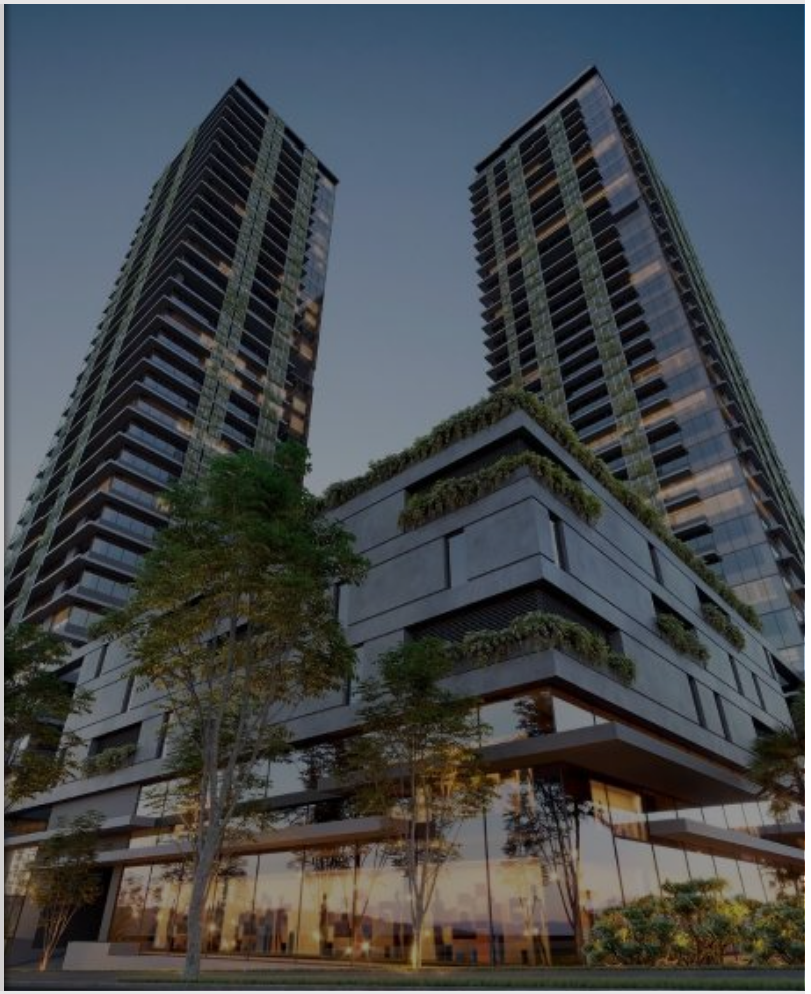


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1.	**Termsheet**	**5**
2.	Visão Geral da Operação	9
3.	Companhias Sócias do Empreendimento	26
4.	Cronograma da Oferta	34
5.	Fatores de Risco	36
6.	Documentos da Oferta	56

EQI investment banking



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Termsheet

Emissor	Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda
Uso dos recursos	Destinação futura de obras do Empreendimento Square Life Center
Instrumento	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Oferta	RCVM 160 (Público Qualificado)
Volume da 2ª Série	R$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais)
Prazo da Operação	39 meses
Amortização do Principal	*Bullet* com *cash sweep*
Taxa de Juros Indicativa	CDI + 3,70% a.a.
Periodicidade do Juros	Mensal, a partir da liquidação financeira da oferta;
Garantias	• Alienação fiduciária do imóvel; • Alienação fiduciária de cotas da SPE do empreendimento; • Cessão fiduciária de 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros; • Aval dos sócios PF; • Aval das companhias sócias do empreendimento (Construtora Saraiva de Rezende Ltda, EV Construtora Ltda e Iguassu Engenharia e Construções Ltda);

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Termsheet

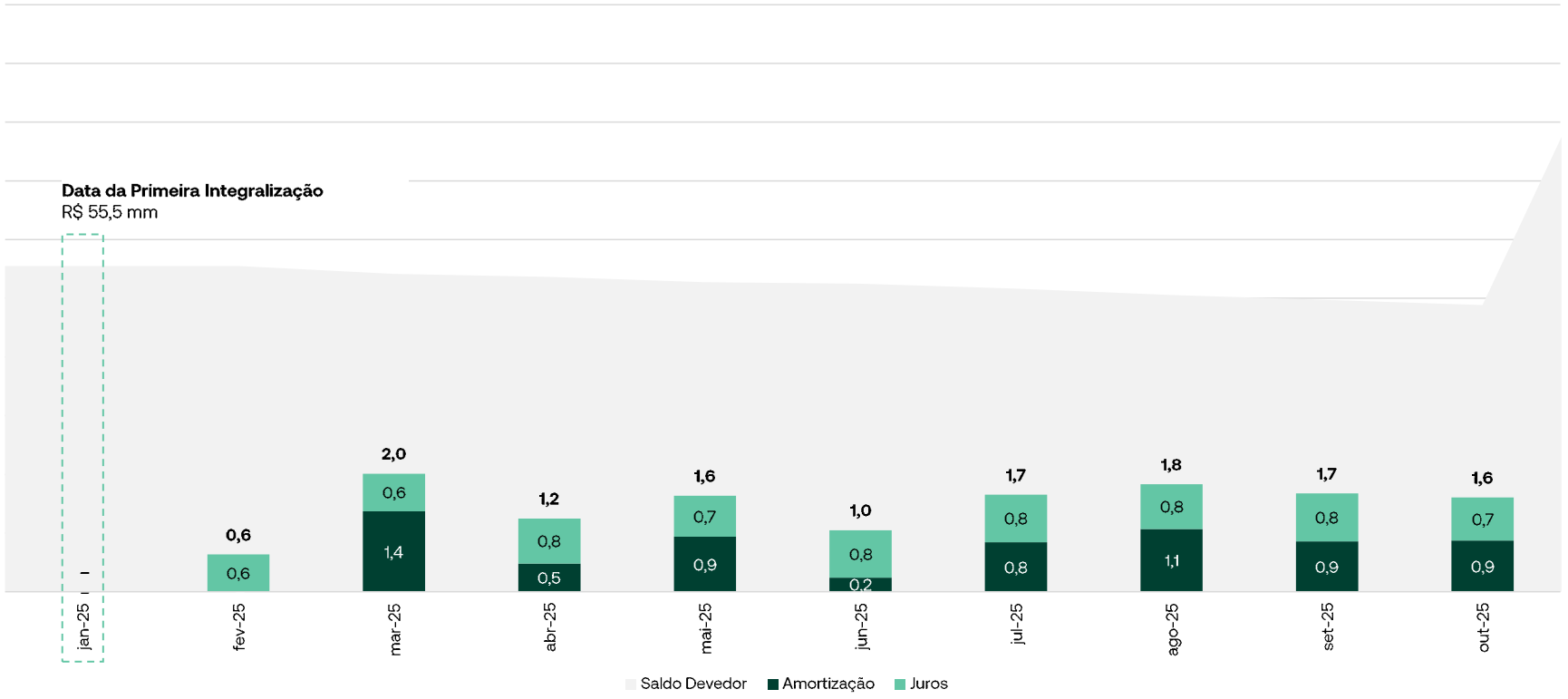
Covenants	$Razão\ Saldo\ Devedor = \frac{VP\ Recebíveis\ Elegíveis + (Estoque * 80\%) + Shopping + Hotel}{Saldo\ Devedor} \geq 130\%$
Amortização ou Resgate Facultativo	• Pode ser realizado a qualquer momento • Prêmio de 2,50% sobre o valor amortizado ou saldo devedor
Outras Obrigações	• Auditoria anual das demonstrações financeiras da Devedora • Apresentação do relatório mensal de medição de obras elaborado pela Harca • Apresentação do relatório mensal de evolução do saldo da carteira adimplente e estoque para fins de monitoramento dos covenants elaborado pela NeoService
Securitizadora	Travessia
Vistoria e Acompanhamento de Obra	HARCA
Auditoria de Carteira de Recebíveis e Servicer	NEOSERVICE
Agente Fiduciário	VORTX
Custodiante/Registrador do Lastro	VORTX
Escriturador	VORTX

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Evolução Histórica do Fluxo de Pagamentos da Dívida – Primeira Série

Evolução Mensal dos Pagamentos da Dívida (Amortização e Juros)



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

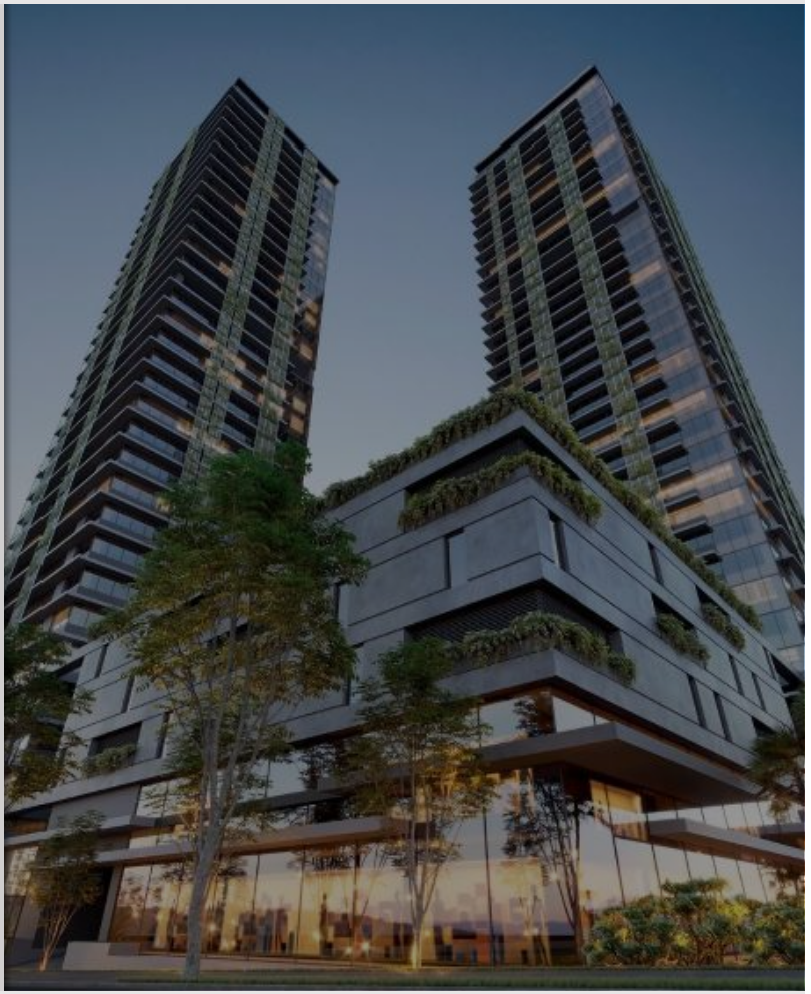


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1. Termsheet 5
2. **Visão Geral da Operação** **9**
3. Companhias Sócias do Empreendimento 26
4. Cronograma da Oferta 34
5. Fatores de Risco 36
6. Documentos da Oferta 56

EQI investment banking



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

Uso dos Recursos | Square Life Center

- **Localização:** Cascavel, Paraná
- **Data do Lançamento:** Outubro/2022
- **Andamento da Obra:** 32,8% em Setembro/2025
- **Custo Total de Obras:** R$ 283,0 mm
- **Custo Remanescente:** R$ 190,2 mm
- **Unidades Residence:** 280 unidades, total de 9.704 m²
- **Unidades Business:** 157 unidades, total de 16.154 m²
- **Unidades Garagem:** 1.272 unidades, total de 15.369 m²
- **VGV Estimado(1):** R$ 473,1 MM

Foto do Empreendimento
(Residence, Business e Garagem)



Fonte: Companhia; (1) Mapa de unidades referente às tipologias Residence, Business e Garagem, considerando unidades em estoque, vendidas e em permuta

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Uso dos Recursos | Square Life Center

Além do empreendimento, Square Life contará com uma operação de Estacionamento, Hotel, Shopping e Supermercado





O empreendimento inclui um **hotel da rede Mercure**, que ocupará parte da torre residencial, com **cerca de 120 quartos**, e será administrado pela rede de hotéis Mercure.



O **supermercado Festval** é uma rede de supermercados pertencente à Companhia Beal de Alimentos. A rede possui 24 lojas, sendo 5 em Cascavel e 19 em Curitiba e Pinhais. No empreendimento, o Festval ocupará o andar inferior.

O **shopping** contará com uma área bruta locável de 5.000 m², onde as lojas serão locadas, gerando receita recorrente para a Bridge. A estrutura contará com todo público das torres residenciais, hotel e business, além da infraestrutura do estacionamento do complexo.

Operação de Estacionamento

O empreendimento **contará com uma operação de estacionamento** que servirá as instalações do próprio complexo, residencial, hotel, business, supermercado (Festval) e shopping, além de todo o entorno do complexo, que conta com a UNIP, uma universidade, entidades públicas como prefeitura, SENAC, etc.

Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

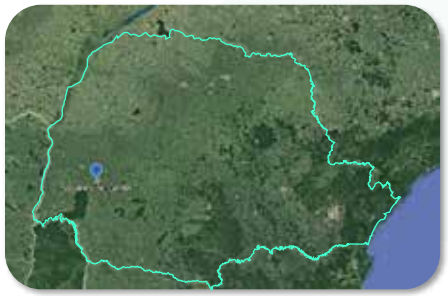


Uso dos Recursos | Square Life Center

Análise da Localização do Empreendimento

Cascavel – PR

- Localizado em Cascavel, no Paraná, a cidade é um polo econômico e estratégico no oeste do estado, com forte presença no agronegócio e infraestrutura desenvolvida;
- O empreendimento Square Life Center, complexo de uso misto, integra duas torres: uma comercial (41 andares) e outra residencial (38 andares), com infraestrutura para atender diferentes segmentos, além de contar com uma operação de estacionamento. **Está próximo ao JL Shopping, Câmara Municipal, Prefeitura de Cascavel, Procon, Senac e Unipar;**
- A estratégia de estacionamento envolve a venda de 1.275 unidades que contará com uma gestão terceira. As vagas funcionarão como estacionamento rotativo, atendendo tanto moradores e empresas quanto o público externo. Por exemplo, **A Unipar já adquiriu 100 vagas no SquareLife para ofertar aos seus alunos.**





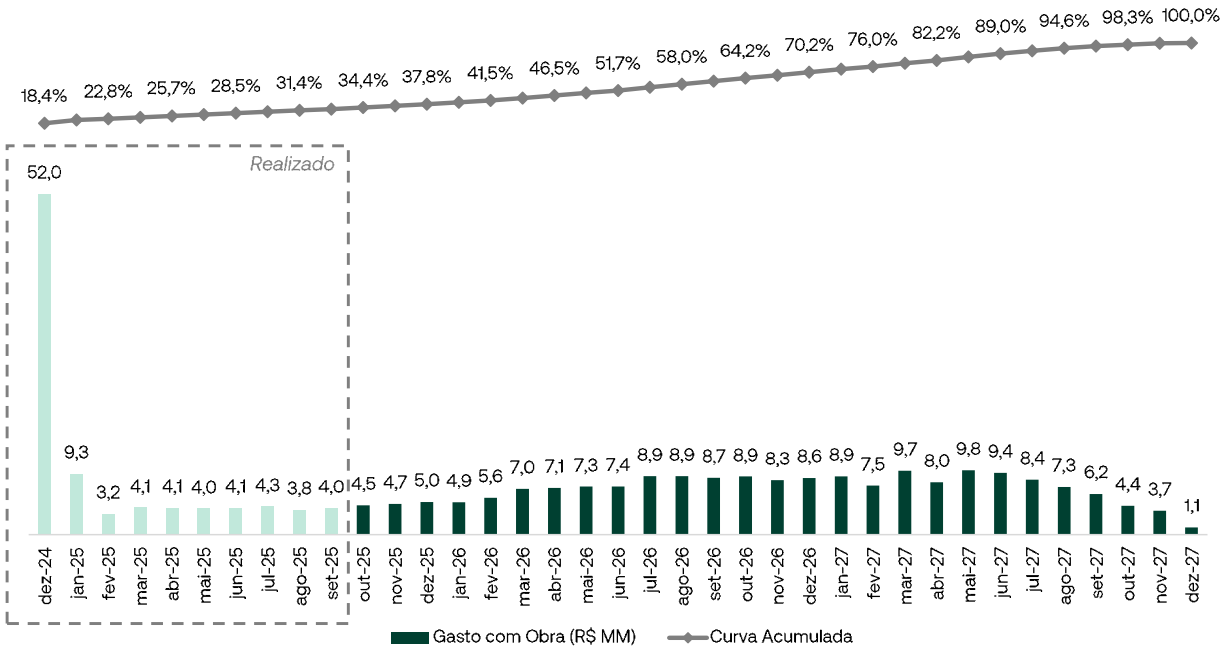
Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

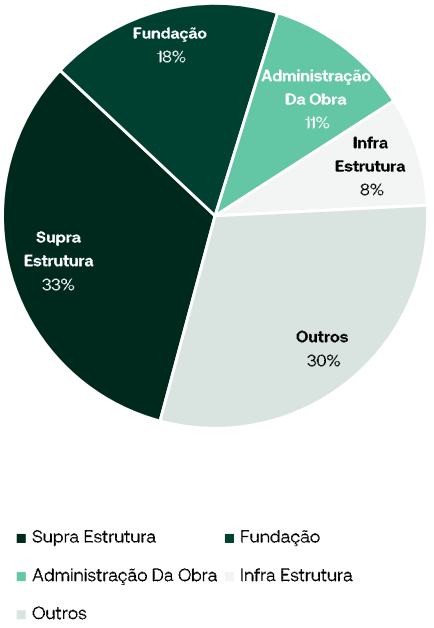


Cronograma Estimado Físico-Financeiro (R$ MM) | Square Life Center

% Atual (set-25)	32,8%
Cronograma Atual (R$ mi)	92,7
Cronograma Remanescente (R$ mi)	190,2
Cronograma Total (R$ mi)	**283,0**



Composição dos Gastos Atuais



Fonte: Medição da Obra – Harca Engenharia – Setembro de 2025

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Uso dos Recursos | Square Life Center | Residence























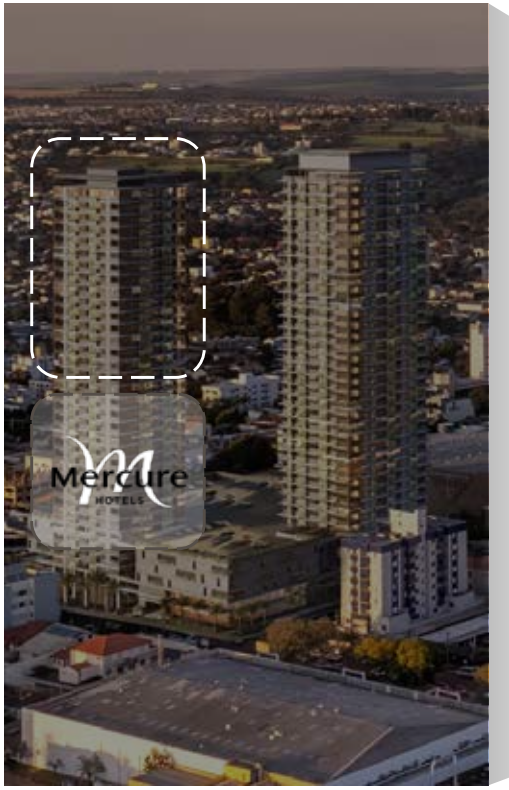


Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Uso dos Recursos | Square Life Center | Residence

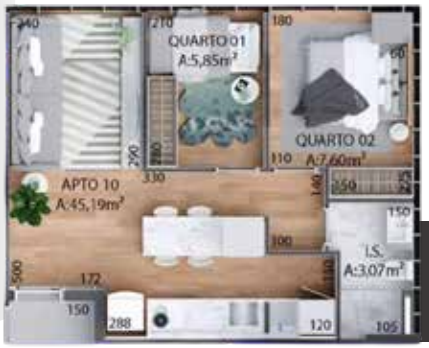




1 Quarto
38,0 m² – 40,4 m²



Suíte + 1 Quarto
49,5 m² – 54,7 m²



2 Quartos
45,1 m²



Studio
24,3 m² – 27,8 m²

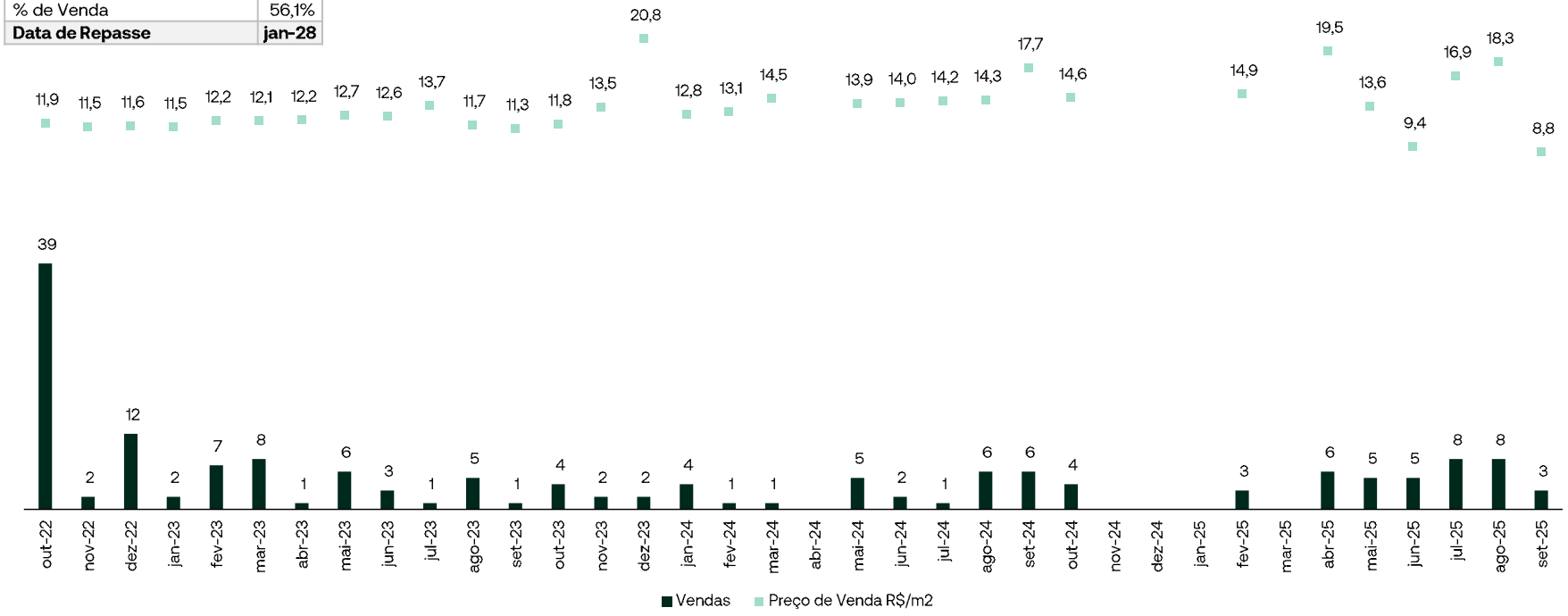
Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Curva de Vendas (R$ MM) | Residence

Unidades Totais	280
Unidades Vendidas	157
Unidades em Estoque	123
Unidades Permutadas	0
% de Venda	56,1%
Data de Repasse	**jan-28**

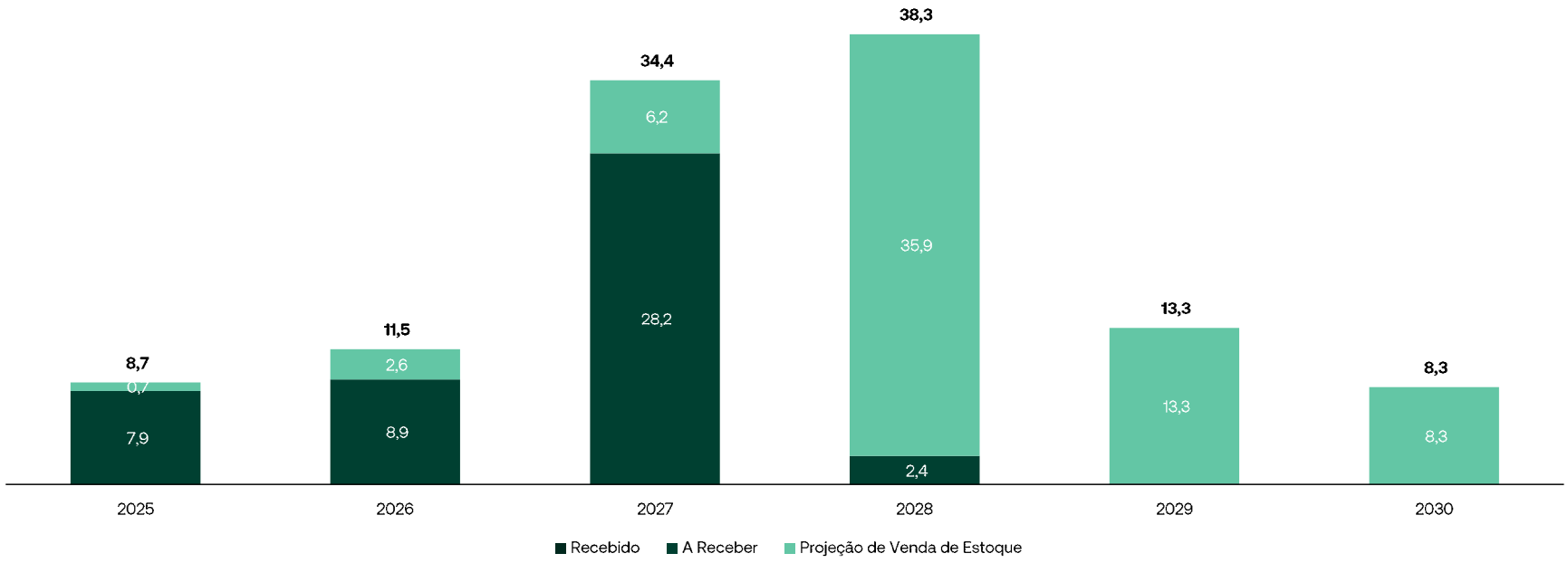


Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Recebíveis Performados (R$ MM) | Residence

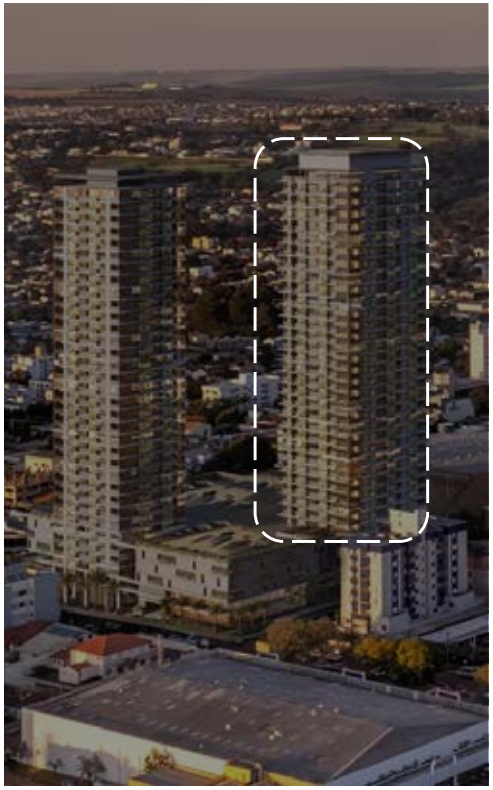


Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Uso dos Recursos | Square Life Center | Business























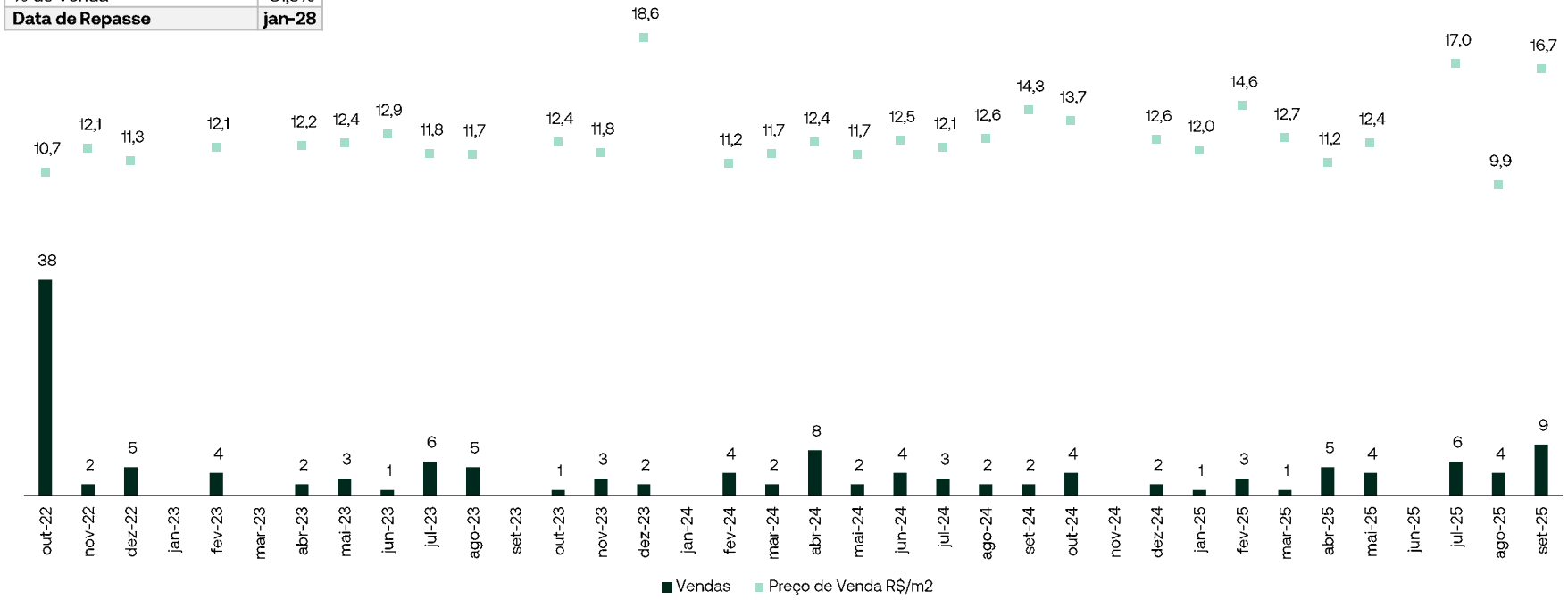
Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Curva de Vendas (R$ MM) | Business

Unidades Totais	157
Unidades Vendidas	126
Unidades em Estoque	29
Unidades Permutadas	2
% de Venda	81,3%
Data de Repasse	**jan-28**

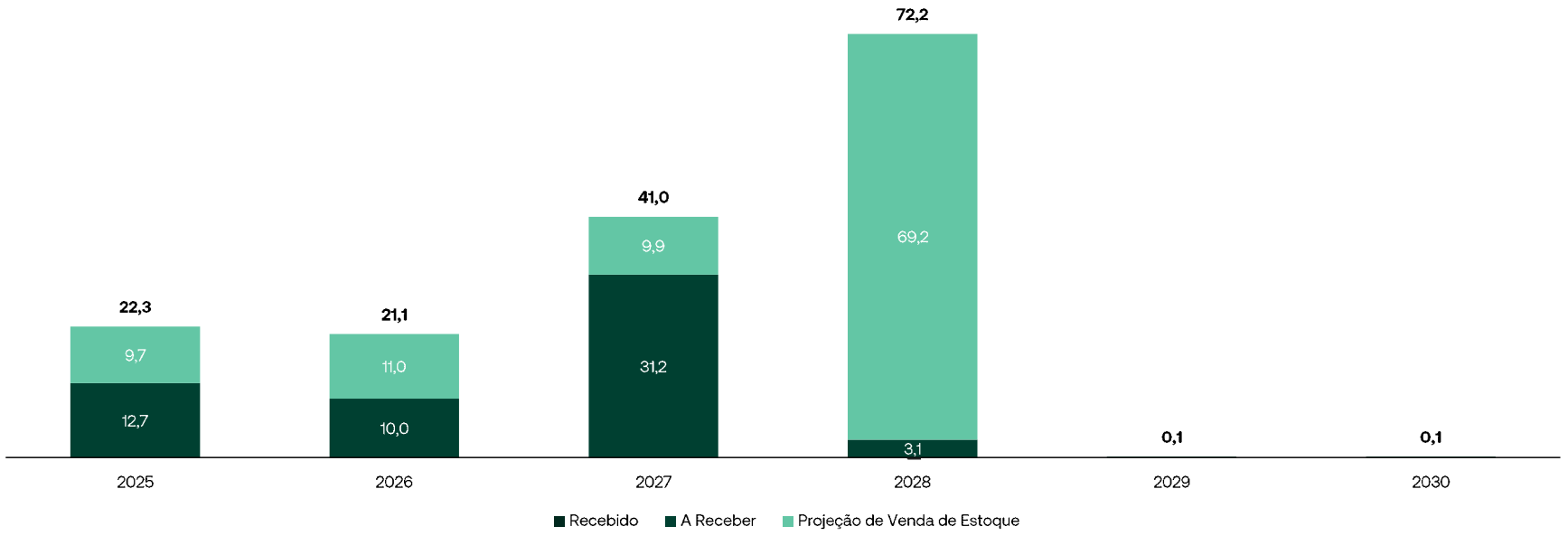


Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Recebíveis Performados (R$ MM) | Business



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Uso dos Recursos | Square Life Center | Garagem











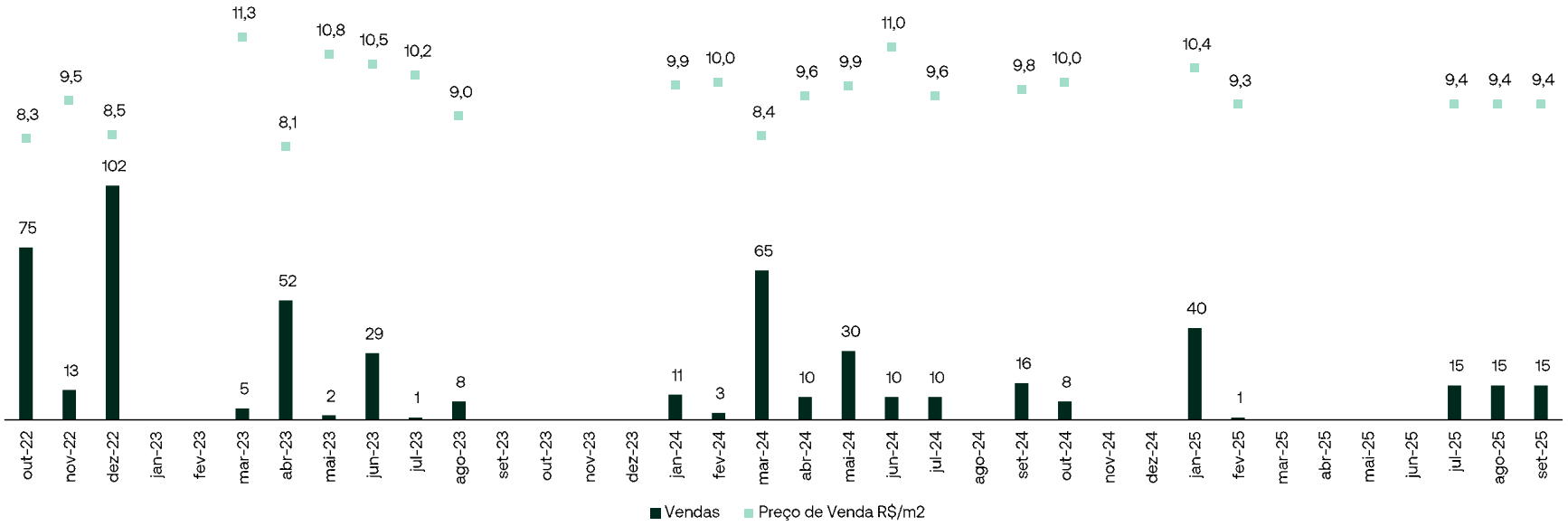
Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Curva de Vendas (R$ MM) | Garagem

Unidades Totais	1.272
Unidades Vendidas	491
Unidades em Estoque	581
Unidades Permutadas	200
% de Venda	45,8%
Data de Repasse	**jan-28**

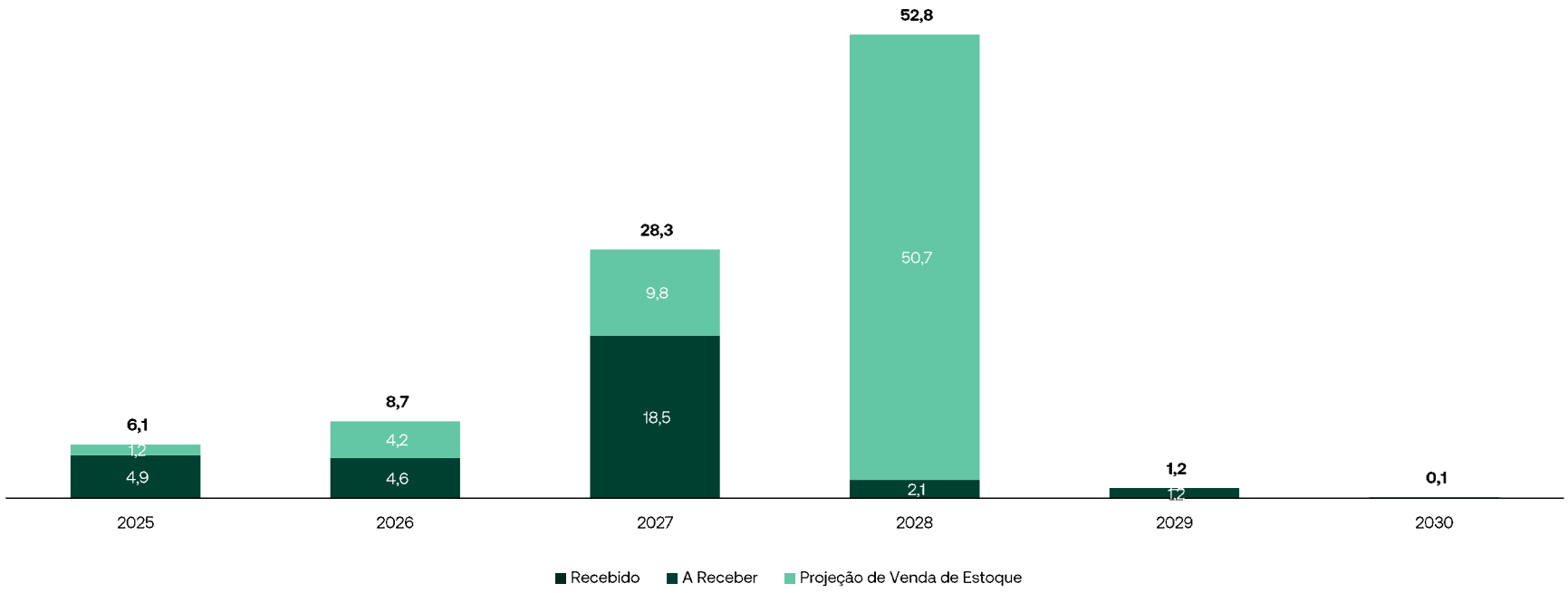


Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Recebíveis Performados (R$ MM) | Garagem



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Andamento da Obra | Square Life Center













Fonte: Medição da Obra – Harca Engenharia e EQI – Setembro de 2025

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Andamento da Obra | Square Life Center













Fonte: Medição da Obra – Harca Engenharia e EQI – Setembro de 2025

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

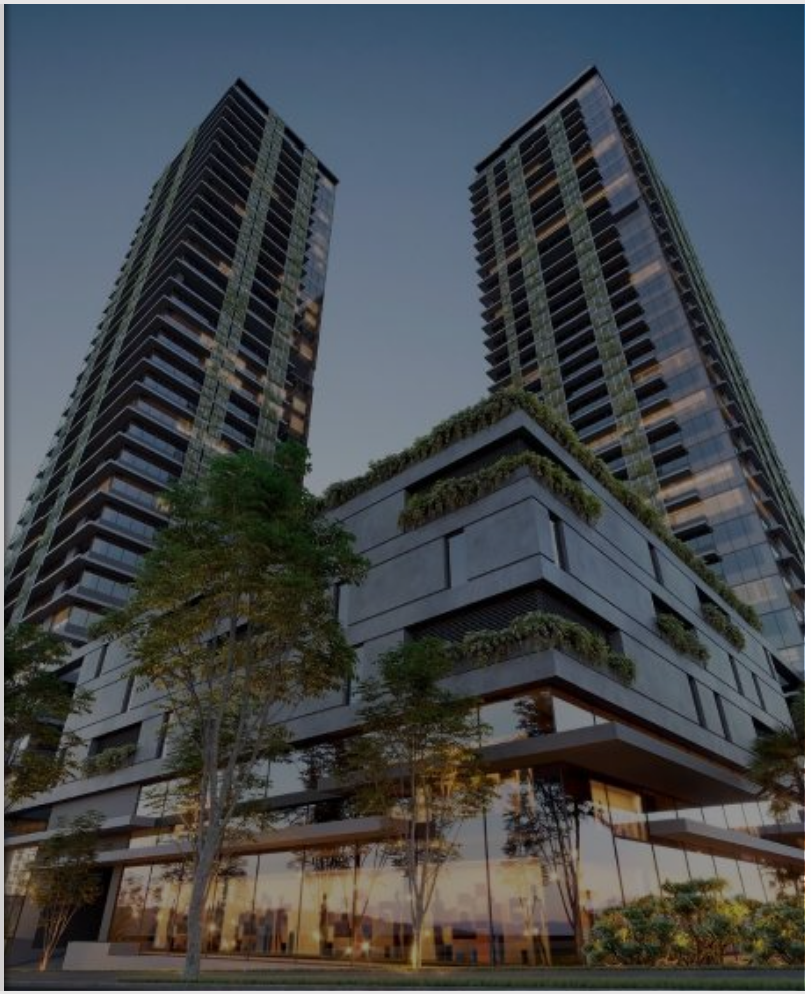


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1. Termsheet 5
2. Visão Geral da Operação 9
3. **Companhias Sócias do Empreendimento** **26**
4. Cronograma da Oferta 34
5. Fatores de Risco 36
6. Documentos da Oferta 56

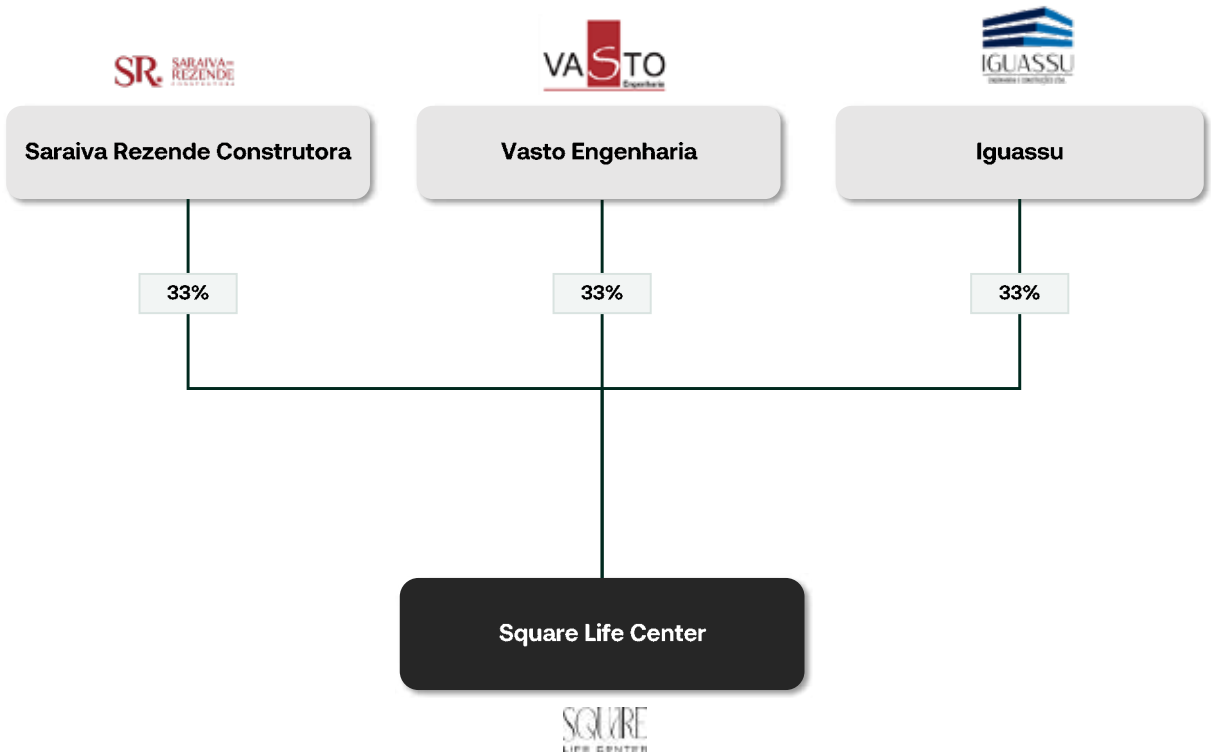
EQI investment banking



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Estrutura Societária das Companhias Sócias





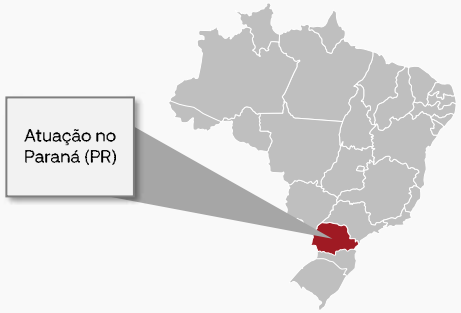
Visão Geral da Saraiva de Rezende Construtora

Saraiva de Rezende |

Fundada em 1997, em Cascavel (PR), a Saraiva de Rezende é uma construtora e incorporadora especializada em empreendimentos residenciais de alto padrão.

Com mais de 25 anos de atuação, consolidou-se no mercado imobiliário do Paraná.

Mapa de atuação



Empreendimentos

Guiomar Rezende	Geraldo Marques Saraiva	Armando Rezende	Sylvio Kissula	João Baptista Cunha	Abraham Lincoln	Thomas Jefferson
Entregue	Entregue	Entregue	Entregue	Entregue	Entregue	Entregue

Isaac Newton	Gibran	Francisco Henrique Renz	Casa Benedetta	Residencial Floratta Park	Square Life Center	Toufic Elias Klaime
Entregue	Entregue	Em Obra	Em Obra	Em Obra	Em Obra CRI EQI	Em Obra

Destaques Operacionais

+ 20 empreendimentos entregues

Empreendimentos de **médio e alto padrão**

+ 25 anos De atuação

Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Timeline com Alguns dos Últimos Lançamentos da Saraiva Rezende

Ano de lançamento	Jul/ 2022	Set/ 2023	Nov/ 2023	Out/ 2024	Nov/ 2024	Fev/ 2025
	Toufic Elias Klaime	**Residencial Dr. Marcelo Rodrigues**	**Ed. José Torres Sobrinho**	**Ed. Dr. Alberto Drummond**	**Cond. Residencial Casa Benedetta**	**Ed. Paulino de Souza**
	Em Andamento	**Em Andamento**	**Em Andamento**	**Em Andamento**	**Em Andamento**	**Em Andamento(1)**
						
	VGV: R$ 98 milhões	**VGV:** R$ 43 milhões	**VGV:** R$ 53 milhões	**VGV:** R$ 138 milhões	**VGV:** R$ 14 milhões	**VGV:** R$ 147 milhões
	# Unidades: 66	**# Unidades:** 80	**# Unidades:** 88	**# Unidades:** 176	**# Unidades:** 54	**# Unidades:** 176
	% Venda: 50%	**% Venda:** 100%	**% Venda:** 76%	**% Venda:** 64%	**% Venda:** 11%	**% Venda:** 62%
	% Obra: 51,9%	**% Obra:** 30%	**% Obra:** 22,3%	**% Obra:** 0%	**% Obra:** 25%	**% Obra:** 0%

Fonte: Companhia; (1) Em colaboração com a Smart Home
Atualização: Agosto de 2025

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Quadro de Obras da Companhia

Obras Entregues

Descrição		Dados Financeiros				Obras	
Empreendimento	Cidade	Unidades Totais	Vendas (%)	VGV Total (R$ mil)	Financiador	Início Construção	Término Obra
Edifício Maria Eduarda	Cascavel/PR	20	100%	1.726	Próprio	*NI*	ago-04
Edifício Mariana	Cascavel/PR	24	100%	2.216	Próprio	*NI*	set-06
Edifício Jose Smarczewski	Cascavel/PR	36	100%	10.932	Próprio	*NI*	jun-08
Edifício Ana Julia	Cascavel/PR	40	100%	9.674	Próprio	*NI*	fev-09
Edifício Valentina	Cascavel/PR	52	100%	19.803	CEF	dez-07	out-10
Edifício Julia	Cascavel/PR	52	100%	23.078	Santander	jun-09	dez-12
Edifício Geraldo Marques Saraiva	Cascavel/PR	68	100%	32.749	Bradesco	jan-10	jan-13
Edifício Guiomar Rezende	Cascavel/PR	62	100%	27.313	BB	ago-10	jun-13
Edifício Armando Rezende	Cascavel/PR	62	100%	30.480	Itaú	nov-14	jan-14
Edifício Joao Baptista Cunha	Cascavel/PR	162	100%	60.879	CEF	jun-11	jun-14
Edifício Sylvio Kissula	Cascavel/PR	132	100%	84.456	Bradesco	set-12	nov-15
Edifício Abraham Lincoln	Cascavel/PR	92	100%	78.949	Itaú	dez-13	dez-17
Edifício Eduardo Santos Pereira	Campo Grande/MS	72	100%	59.067	Santander	mar-15	dez-18
Edifício Thomas Jefferson	Cascavel/PR	136	100%	68.607	Próprio	dez-14	jun-19
Edifício Isaac Newton	Cascavel/PR	75	95%	43.362	CEF	jan-20	dez-23

Fonte: Companhia
Atualização: Agosto de 2025

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Quadro de Obras da Companhia

Obras em Andamento

Descrição			Dados Financeiros				Obras			
Empreendimento	Cidade	Data Lançamento	Unidades Totais	Vendas (%)	VGV Total (R$ mil)	Financiador	Início Construção	Término Obra	Custo Total (R$ mil)	Obra Executada (%)
Edifício Gibran	Campo Grande/MS	jul-20	94	77%	159.326	CEF	jan-20	dez-24	100.000	100,00%
Edifício Francisco Henrique Renz	Cascavel/PR	nov-20	98	93%	150.712	BRP	jul-21	jun-25	100.000	97,36%
Edifício Toufic Elias Klaime	Cascavel/PR	jul-22	66	50%	98.052	BB	jul-22	jun-27	55.300	51,98%
Square Life Center[1]	Cascavel/PR	out-22	1.709[2]	60,8%	473.000	-	abr-24	dez-27	283.000	32,8%
Edifício Residencial Dr. Marcelo Rodrigues	Cascavel/PR	set-23	80	100%	43.764	BB	jan-24	jan-27	33.955	30,07%
Edifício José Torres Sobrinho	Cascavel/PR	nov-23	88	76%	53.033	Safra	fev-24	fev-27	36.890	22,35%
Edifício Dr. Alberto Drummond	Cascavel/PR	out-24	176	64%	138.027	*NA*	jan-26	jun-28	71.412	0,00%
Condomínio Residencial Casa Benedetta	Cascavel/PR	nov-24	54	11%	14.750	*NA*	jan-25	dez-25	4.000	25,00%
Edifício Paulino de Souza	Cascavel/PR	fev-25	176	62%	147.684	*NA*	mar-26	set-28	87.000	0,00%
Condomínio Country Garden Residence	Cascavel/PR	*Em Breve*	*NA*	*NA*	*NA*	*NA*	*NA*	*NA*	*NA*	*NA*

Fonte: Companhia; (1) Em colaboração com Iguassu Engenharia e Construções e Vasto Engenharia; (2) Inclui unidades Business, residenciais e vagas de garagem
Atualização: Agosto de 2025

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Iguassu Engenharia e Construções Ltda

Companhia sócia da construção do empreendimento Square Life Center

IGUASSU ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA

- A Iguassu Engenharia foi fundada em 2004 em Foz do Iguaçu (PR) e é especializada na construção de empreendimentos de alto padrão
- Em 2017, expandiu suas atividades para o Paraguai, entregando obras de grande porte
- A empresa visa se tornar a principal construtora do Oeste do Paraná até 2025, com mais de 200.000 m² construídos



Hotel Recanto – Ala Collection
- Foz do Iguaçu
- Entrega: 2017



My Mabu
- Foz do Iguaçu
- Entrega: 2018



Residencial Esmeralda
- Foz do Iguaçu
- Entrega: 2014



Blue Park Aquático
- Foz do Iguaçu
- Entrega: 2017



Cellshop Brasil
- Foz do Iguaçu – Shopping Catuaí Palladium
- Entrega: 2020
- Uso Comercial – Loja de Departamento

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Vasto Engenharia

Companhia sócia da construção do empreendimento Square Life Center

VASTO Engenharia

- A Vasto Engenharia é uma empresa de construção que oferece uma ampla gama de serviços voltados para engenharia e construção civil, com foco em obras industriais, comerciais e de incorporação.
- Incorporação e Administração de Obras: gerenciamento de todo o processo construtivo, do planejamento à execução, para projetos residenciais e comerciais.
- Galpões Industriais: A Vasto constrói galpões industriais personalizados, projetados para atender necessidades específicas de seus clientes.
- Estruturas para Edifícios: A empresa também é especialista na construção de fundações e estruturas seguras para edifícios comerciais e residenciais.



Bacarin Embalagens e Papéis
- Ibema-PR



Residencial Esmeralda
- Foz do Iguaçu



Residencial Porto Santo
- Cascavel - PR



Hotel Recanto Cataratas
- Foz do Iguaçu - PR



Centro de Distribuição Adezan
- São Vicente-SP

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

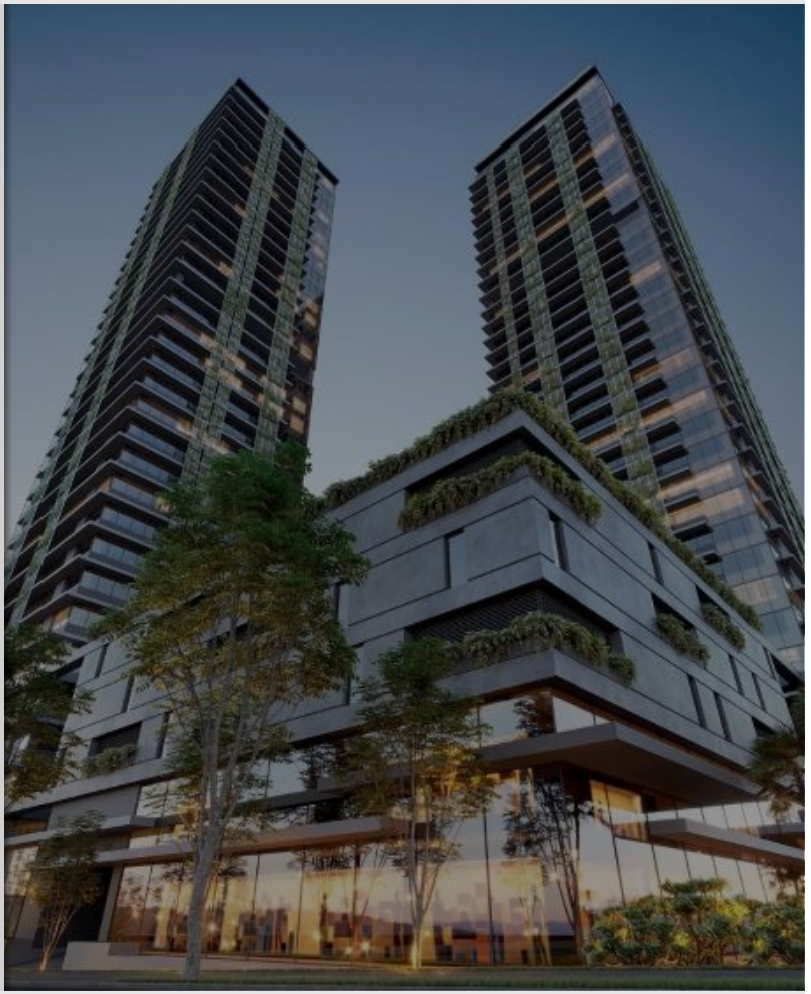


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1. Termsheet 5
2. Visão Geral da Operação 9
3. Companhias Sócias do Empreendimento 26
4. **Cronograma da Oferta** **34**
5. Fatores de Risco 36
6. Documentos da Oferta 56

EQI investment banking



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[1]
1.	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento de registro Oferta à CVM	29/10/2025
2.	Registro da Oferta na CVM sob rito automático	29/10/2025
3.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto[1] [2]	29/10/2025
4.	Data de início da liquidação financeira dos CRI	28/11/2025
5.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição[3]	28/05/2026

[1] As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.
[2] Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.
[3] O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios e comunicados referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

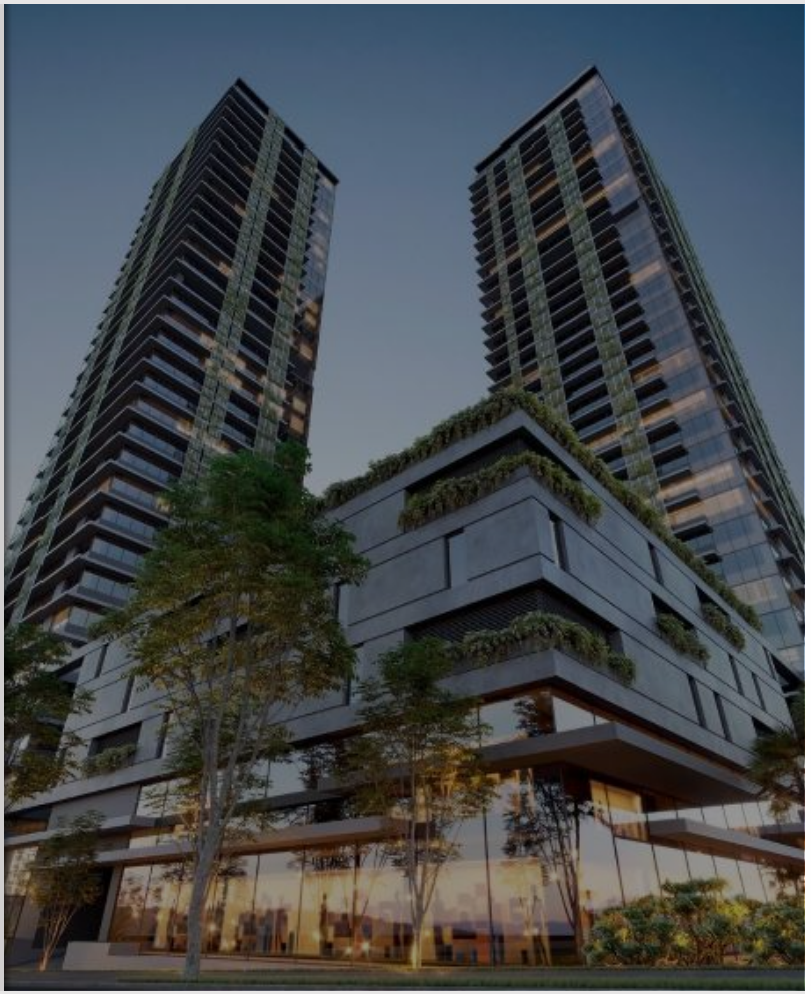


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1.	Termsheet	5
2.	Visão Geral da Operação	9
3.	Companhias Sócias do Empreendimento	26
4.	Cronograma da Oferta	34
5.	**Fatores de Risco**	**36**
6.	Documentos da Oferta	56

EQI investment banking



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Fatores de Risco

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

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

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

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

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

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

a) Política econômica do Governo Federal

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

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

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

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



Fatores de Risco

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

b) Efeitos da política anti-inflacionária.

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

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

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

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

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Fatores de Risco

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

f) Efeitos de Pandemia.

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pelas Devedoras, bem como pelos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e, consequentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta quanto o horizonte de investimento dos Titulares de CRI, caso a Oferta se efetive. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979, de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (*Internacional Health Regulation emitido por World Health Organization*).

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

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

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

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média



Fatores de Risco

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

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

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

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

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

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

i) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

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

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

j) Manutenção do registro de companhia securitizadora.



Fatores de Risco

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

k) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

l) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

m) Ações Judiciais.

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

n) Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Fatores de Risco

o) A Importância de uma Equipe Qualificada.

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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

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

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

q) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora.

Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Fatores de Risco

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

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

s) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

t) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

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

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

u) Riscos Financeiros.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

v) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor Qualificado com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor Qualificado ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Fatores de Risco

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

w) Risco da realização da Oferta em regime de melhores esforços.

A Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação, o que acarreta o fato de que o Coordenador Líder não garante a subscrição dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

x) Risco de Estrutura.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

y) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

z) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula **10.1** do Termo de Securitização, conterão informações a serem prestadas pelo Servicer, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios descritos no Termo de Securitização, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo *Servicer*.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

aa) Risco em Função da Dispensa de Registro.

A Oferta, distribuída sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, está automaticamente dispensada de análise prévia pela CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.



Fatores de Risco

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

bb) Baixa liquidez no mercado secundário.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

cc) Restrição à negociação.

A Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados. Deste modo, os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

dd) A Oferta se submete ao Rito de Registro Automático de Distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada.

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a investidores qualificados, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução CVM 160. A oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está 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 ou pela 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 dos 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 independente sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e da Devedora.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

ee) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, nos termos previstos neste Prospecto, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Fatores de Risco

ff) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

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

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

gg) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

hh) Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes.

Alguns dos Empreendimentos Destinação para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Notas Comerciais encontram-se em fase de construção, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão desses Empreendimentos Destinação dentro do cronograma de obras pela Devedora depende de certos fatores que estão além do controle da Devedora. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos empreendimentos, e, consequentemente, sua reputação, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora. Além disso, a impossibilidade de conclusão de um ou mais dos Empreendimentos Destinação acarretaria a necessidade de realocação dos recursos a eles destinados entre os demais Empreendimentos Destinação. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Devedora e impactar a solvência da Devedora, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Notas Comerciais, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

ii) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Fatores de Risco

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na forma das Cláusulas 14.1 a 14.5.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

jj) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

kk) Risco de regularidade, inclusive das matrículas, e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento do Empreendimento objeto da Emissão.

O Empreendimento ainda não está concluído e, portanto, não foram obtidas todas as licenças aplicáveis, inclusive para fins de atualização de matrícula. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para o Empreendimento, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

ll) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

(1) níveis de emprego;
(2) crescimento populacional;
(3) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
(4) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
(5) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Fatores de Risco

(6) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
(7) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora, suas controladas, os Avalistas e as Fiduciantes poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios da Devedora, dos Avalistas e das Fiduciantes.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

mm) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, aos Avalistas e às Fiduciantes, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Empreendimentos Imobiliários e/ou ao Empreendimento, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro de imóvel correspondentes aos Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, os Empreendimentos Imobiliários e/ou o Empreendimento, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

nn) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

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

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

oo) Risco de limitação do escopo de atuação do assessor legal do Coordenador Líder.



Fatores de Risco

O assessor legal contratado pela Devedora teve sua atuação limitada exclusivamente à revisão dos Documentos da Operação, não tendo emitido opinião legal ou conduzido diligências legais abrangentes ou, ainda, prestado assessoramento jurídico quanto à situação legal, regulatória, fiscal ou contratual da Devedora, da Emissora, do Coordenador Líder ou de seus acionistas. Dessa forma, eventuais inconsistências, contingências ou riscos jurídicos podem não ter sido identificados ou abordados adequadamente, o que poderá ocasionar prejuízos aos Investidores dos CRI. Caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na auditoria jurídica conduzida pelo assessor legal da Emissora, o fluxo de pagamento dos CRI poderá sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos Investidores, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Investidores quando do investimento nos CRI.

Essa prática pode representar um fator de risco, uma vez que restringe a análise jurídica a uma única perspectiva — a do assessor legal da Emissora —, o que pode limitar a isenção e a abrangência da avaliação. Em decorrência disso, riscos legais relevantes relacionados à estrutura da Oferta, à conformidade dos documentos ou a aspectos regulatórios aplicáveis poderão não ter sido integralmente identificados ou divulgados.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

pp) Risco relacionado à emissão de opiniões legais do assessor da Emissora direcionadas à Emissora e ao Coordenador Líder

As opiniões legais acerca da Oferta serão emitidas exclusivamente pelo assessor legal da Emissora e direcionadas à Emissora e ao Coordenador Líder. Não haverá, portanto, a emissão de opinião legal por parte do assessor legal da Devedora, tampouco a emissão de parecer jurídico dirigido aos demais participantes da Oferta ou aos Investidores Qualificados.

Essa prática representa um fator de risco, uma vez que restringe a análise jurídica a uma única perspectiva — a do assessor legal da própria Emissora — o que pode limitar a abrangência da avaliação. Em decorrência disso, riscos legais relevantes relacionados à estrutura da Oferta, à conformidade dos documentos ou a aspectos regulatórios aplicáveis poderão não ter sido integralmente identificados ou divulgados.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

qq) Risco de Estouro de Obra.

A Emissão tem por destinação de recursos a consecução das obras do Empreendimento. Eventual estouro de obra poderá ensejar a necessidade de aporte adicional de recursos. O "estouro de obra" refere-se ao risco associado ao aumento inesperado e significativo dos custos de construção do Empreendimento. Este fenômeno pode ocorrer devido a vários fatores, como aumento nos preços de materiais, mudanças nos requisitos regulatórios, atrasos na entrega de insumos, ou a necessidade de ajustes no projeto original para atender a normas técnicas e de segurança.

(i) Aumento dos Custos de Construção: O estouro de obra pode levar a um aumento substancial nos custos totais do projeto. Se os recursos financeiros destinados à construção forem insuficientes para cobrir esses custos adicionais, pode haver um impacto direto na capacidade da Devedora de finalizar as obras do Empreendimento.
(ii) Atrasos no Cronograma: Custos adicionais geralmente resultam em atrasos na conclusão da obra. Esse atraso pode comprometer a previsão de receita do projeto, afetando o fluxo de caixa necessário para o pagamento dos CRI.
(iii) Redução da Rentabilidade: O aumento nos custos de construção pode reduzir a margem de lucro do Empreendimento, o que pode impactar negativamente a capacidade de gerar receita esperada e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

rr) Risco de não transferência dos recursos para a Conta Vinculada.



Fatores de Risco

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária restará definida a forma de administração dos direitos creditórios cedidos no âmbito da Emissão, sendo certo que a Devedora abrirá a Conta Vinculada para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de referidos direitos creditórios. A não transferência dos recursos aqui referidos para a Conta Vinculada poderá ensejar a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

ss) Risco de inconsistência na projeção de fluxo de caixa calculado pelo *Servicer*.

O risco de projeção de fluxo de caixa calculado pelo *Servicer* refere-se à possibilidade de que as estimativas de fluxo de caixa projetadas para o Empreendimento não se concretizem conforme o esperado. Isso pode ocorrer devido a uma série de fatores, como variações nas receitas esperadas, alterações nas despesas operacionais, ou mudanças no mercado imobiliário. Os impactos no CRI podem envolver:

(i) Desvio das Projeções de Receita: Se as receitas projetadas não forem alcançadas, seja por vendas abaixo do esperado ou pela ocorrência de distratos, pode haver uma insuficiência de caixa para cumprir os compromissos financeiros relacionados aos CRI.
(ii) Despesas Operacionais Acima do Esperado: Aumento nas despesas operacionais ou custos imprevistos podem comprometer o fluxo de caixa disponível. Isso pode ocorrer devido a variações nos custos de manutenção, gestão, ou outros encargos associados ao Empreendimento.
(iii) Impacto na Solvência e Rentabilidade: A incapacidade de cumprir as projeções pode afetar a solvência da entidade securitizadora e diminuir a rentabilidade do projeto, prejudicando a capacidade de pagamento dos CRI e o retorno esperado para os investidores.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

tt) Risco de distratos.

O risco de distrato refere-se à possibilidade de cancelamento ou rescisão de compromissos de venda e compra dos Lotes ou Apartamentos por parte dos respectivos compradores. O distrato pode ocorrer por várias razões, como dificuldades financeiras dos compradores, mudanças nas condições de mercado, ou insatisfação com o andamento do projeto. Esse risco pode impactar negativamente o fluxo de caixa e a capacidade de gerar receita esperada para o pagamento dos CRI. Os impactos no CRI podem envolver:

(i) Perda de Receita**:** O cancelamento de compromissos de venda pode resultar na perda de receita projetada para o projeto imobiliário. Isso pode afetar diretamente o fluxo de caixa disponível para cumprir as obrigações financeiras com os investidores dos CRI.
(ii) Custos de Reversão e Relançamento**:** Em caso de distrato, pode ser necessário arcar com custos adicionais para reverter a venda, relançar a unidade no mercado, e possivelmente oferecer condições especiais para atrair novos compradores. Esses custos podem reduzir a rentabilidade do projeto.
(iii) Atrasos na Receita**:** O distrato pode levar a atrasos na realização da receita esperada, impactando a capacidade de gerar fluxo de caixa no cronograma previsto. Isso pode comprometer o cumprimento das obrigações financeiras relacionadas aos CRI.
(iv) Impacto na Avaliação e Valor de Mercado**:** A frequência e a taxa de distratos podem afetar a percepção do mercado sobre a viabilidade e a atratividade do projeto, influenciando negativamente a avaliação do empreendimento e potencialmente reduzindo o valor das unidades restantes.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média



Fatores de Risco

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

A ocorrência de resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da Operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

vv) Risco de distribuição parcial dos CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob regime de melhores esforços de colocação, de forma que o montante total dos CRI inicialmente ofertado poderá ser reduzido, na medida em que é admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que os CRI objeto de melhores esforços de colocação não sejam integralmente colocadas perante os investidores da Oferta, o que resultará na redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário. Da mesma forma, caso haja distribuição parcial, a Devedora não poderá garantir que terá disponíveis recursos provenientes de financiamentos por outras instituições financeiras e/ou de caixa próprio suficiente.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

ww) Risco relativo ao uso de derivativos

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA E AOS AVALISTAS

xx) Capacidade creditícia e operacional da Devedora.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

yy) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Fatores de Risco

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo as Notas Comerciais que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

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

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

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

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

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

aaa) Perda de pessoal importante.

A Devedora e a Emissora dependem dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

bbb) A honra do Aval pelos Avalistas pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta



Fatores de Risco

ccc) Risco relacionado ao Avalistas pessoas físicas.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

ddd) Risco de Insuficiência das Garantias.

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão não obter o retorno pretendido.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

eee) Risco de não Formalização dos Contratos das Garantias.

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documento, cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

fff) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, agente de liquidação dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos 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 Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

ggg) Reforço ou substituição das Garantias.



Fatores de Risco

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

hhh) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

iii) Garantia Fidejussória.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média

jjj) Demais Riscos.

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

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Média



Fatores de Risco

kkk) *Risco relativo à existência de contratos financeiros e ausência de waiver*. No curso da auditoria legal restrita realizada, foi identificada a existência de contrato financeiro celebrado pela Devedora e pelos Avalistas com o Banco Safra S.A. em valor relevante, no qual foi identificado determinadas cláusulas que poderiam gerar eventual necessidade de obtenção de perdão temporário (*waiver*). De acordo com os entendimentos da Devedora e dos Avalistas, tais cláusulas não ensejam o vencimento antecipado deste contrato, de modo que não foi concedido o perdão temporário (*waiver*). Eventual declaração de vencimento antecipado deste contrato acarretará a exigibilidade imediata do pagamento integral de seus valores, podendo impactar adversamente a Devedora e, consequentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI. Ainda, há que se observar que não foram apresentados à exaustão e, portanto, não foram analisados, os contratos financeiros celebrados pela Devedora e pelos Avalistas, especialmente a cédula de crédito bancário nº 2021140327, bem como eventuais esclarecimentos relativos a tais contratos. Desse modo, não pode ser descartada a possibilidade de existir necessidade de obtenção de *waivers* decorrentes de instrumentos celebrados pela Devedora e/ou pelos Avalistas com outras instituições financeiras. A ausência dos *waivers* poderá acarretar o vencimento antecipado dos valores devidos em tais contratos financeiros, o que poderá impactar adversamente a condição econômico-financeira da Devedora e dos Avalistas e, consequentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Alta

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

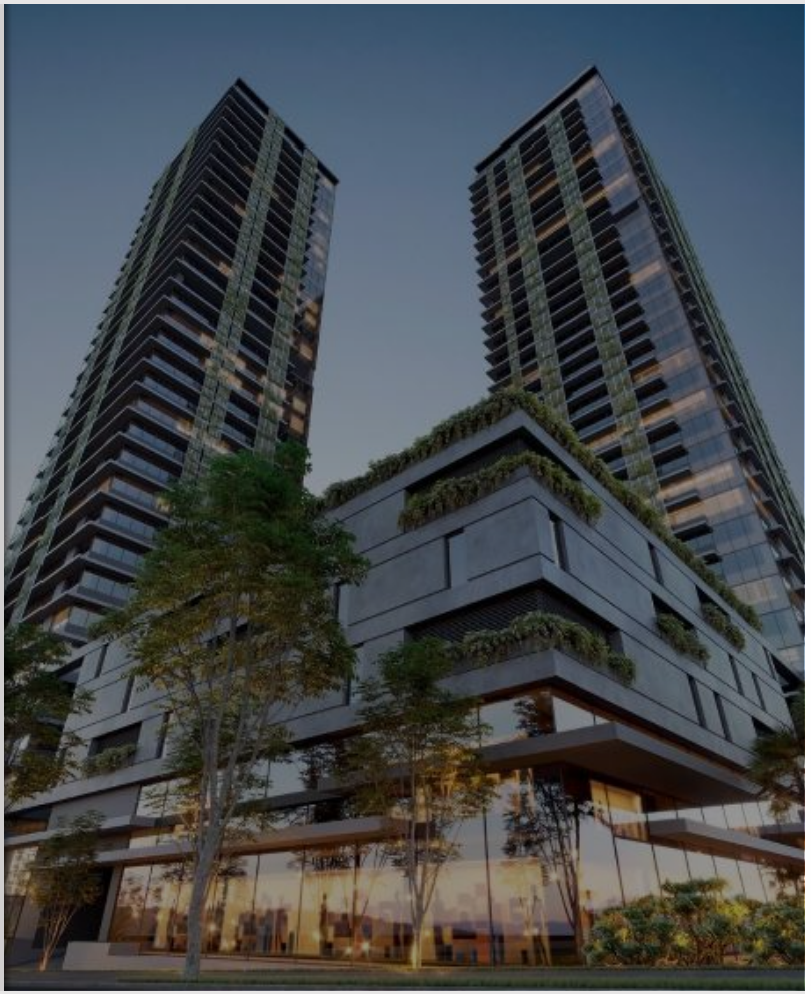


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1. Termsheet 5
2. Visão Geral da Operação 9
3. Companhias Sócias do Empreendimento 26
4. Cronograma da Oferta 34
5. Fatores de Risco 36
6. **Documentos da Oferta** **56**

EQI investment banking



LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



Documentos da Oferta

Emissora

Travessia

https://www.grupotravessia.com

Coordenador Líder

TERRA INVESTIMENTOS

https://www.terrainvestimentos.com.br/

CVM / Fundos.NET

CVM
Comissão de Valores Mobiliários

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.



EQI investment banking

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 – 10° Andar
CEP 04538-132 | São Paulo, SP | Brasil

SQUARE
LIFE CENTER

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 2ª SÉRIE, DA 60ª (SEXAGÉSIMA) EMISSÃO, DA

Travessia

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.



GMR PRINTER
CAPITAL MARKETS
www.gmrprinter.com.br