



## INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a Fatores de Risco.

ALERTAS		
Risco de	[X] perda do principal.	O investimento nos CRI envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo seu investimento.
	[X] falta de liquidez.	A Oferta não é adequada ao Investidores que necessitem de liquidez com relação aos CRI. Para mais informações, veja Seção 4 do Prospecto.
	[X] dificuldade de entendimento.	A Oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Operação de Securitização, incluindo riscos tributários, ou que não tenham acesso à consultoria especializada; ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora ou ao seu setor de atuação. Para mais informações, veja Seção 4 do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda dos CRI.

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
A. Valor mobiliário	[ ] CRA / [X] CRI	Capa do Prospecto
a.1) Emissão e série	60ª emissão, 2ª série.	Capa do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	Capa do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	[X] código ISIN dos CRI 2ª Série: BRTSSACRI4H8 [ ] N/A	Capa e seção 2.6 do Prospecto
b.2) Mercado de negociação	[X] B3 / [X] CETIP21 / [ ] não será negociado em mercado organizado.	Capa e seção 2.6 do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada - lote base	Até 57.000 (cinquenta e sete mil) CRI 2ª Série.	Capa e seção 2.6 do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	Capa e seção 2.6 do Prospecto
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	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 ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento).	Capa e seção 2.6 do Prospecto
b.6) Montante ofertado (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais)	Capa e seção 2.6 do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.8) Lote adicional	Não.	N/A



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais Informações
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	Capa do Prospecto
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Capa do Prospecto

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>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 Preço de Integralização das Notas Comerciais.</p> <p>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 VII do Termo de Securitização.</p>	Seção 3.1 e 3.2 do Prospecto

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DAS NOTAS COMERCIAIS		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 10.3 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	BRIDGE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., na qualidade de devedora responsável por 100% (cem por cento) do lastro. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas estão disponíveis para consulta no Prospecto.	Seção 12 do Prospecto
Existência de crédito não performado	Não.	N/A.
Informações estatísticas sobre inadimplimentos	A Emissora e o Coordenador Líder não tem conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplimento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários correspondentes aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à Emissão.	Seção 10.6 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Devedor e/ou Coobrigado e/ou Originador (no Caso de Crédito não Performado) Responsáveis por mais de 20% do Lastro	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária.	Maior	Maior
2. O negócio da Devedora, os resultados de suas operações, podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.	Maior	Maior
3. O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da Devedora.	Maior	Maior
4. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da Devedora.	Maior	Maior
5. Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, podem aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.	Maior	Maior



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI são nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000 (mil reais), na Data da Emissão.	Seção 2.1 e 2.6 do Prospecto
Vencimento/Prazo	Os CRI 2ª Série possuem prazo de 1.770 (mil, setecentos e setenta) dias contados da Data de Emissão dos CRI 2ª Série, qual seja 20 de fevereiro de 2025, vencendo-se, portanto, em 26 de dezembro de 2029.	Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 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.	Seção 2.6 do Prospecto
Amortização/Juros	O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado na Data de Vencimento.	Seção 2.6 do Prospecto
Duration	Os CRI 2ª Série terão <i>duration</i> equivalente a 4,61 anos.	Seção 18.1
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Na ocorrência de (i) verificação do efetivo vencimento antecipado das Notas Comerciais quando da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; ou (ii) do resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais.	Seção 10 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	N/A.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Nas hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, e, consequentemente, de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.	Seção 10 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<p>(X) Revenda restrita a investidores profissionais.</p> <p>(X) Revenda a investidores qualificados.</p> <p>( ) Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta.</p> <p>( ) Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais.</p> <p>( ) Não há restrições à revenda.</p>	Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	Não foi contratado formador de mercado.	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias		
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. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas dos Avalistas estão disponíveis para consulta no Prospecto.	Seção 10 do Prospecto
Cessão Fiduciária	A cessão fiduciária sobre os Direitos Cedidos, em benefício da Emissora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.	Seção 10 do Prospecto
Alienação Fiduciária de Quotas	A alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas sociais da Devedora, por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciárias, em benefício da Emissora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	Seção 10 do Prospecto
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 (“ <u>Imóvel</u> ” e “ <u>RGI Competente</u> ”, respectivamente), e, posteriormente, as unidades futuras e livres do empreendimento imobiliário denominado “ <u>Square Life Center</u> ”, em desenvolvimento pela Devedora no Imóvel (“ <u>Empreendimento</u> ” e “ <u>Unidades Autônomas</u> ”, respectivamente, sendo certo que assim que as Unidades Autônomas forem	Seção 10 do Prospecto



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais Informações
	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.	
Fundos	Sem prejuízo de outras garantias prestadas no âmbito do Termo de Emissão, será constituída, na Conta do Patrimônio Separado, com recursos retidos pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos a serem disponibilizados para a Devedora, o Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras.	Seção 10 do Prospecto
Classificação de Risco		
Agência de Classificação de Risco	N/A.	Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco	N/A.	Seção 2.6 do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	[X] Investidores Profissionais. [X] Investidores Qualificados. [ ] Público em Geral.	Seção 2.4 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	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.	Seção 8.8 do Prospecto
Como participar da oferta?	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.	Seção 5.1 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Não haverá rateio.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, o ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 7 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF, exceto para pessoas físicas e investidores pessoas físicas residentes no exterior.	Seção 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Emissora: <a href="https://www.grupotravessia.com">https://www.grupotravessia.com</a> Coordenador Líder: <a href="https://www.terrainvestimentos.com.br/">https://www.terrainvestimentos.com.br/</a> Fundos.NET: <a href="https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM">https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM</a>	N/A
Quem são os coordenadores da oferta?	TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.	Capa do Prospecto





5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais Informações
Outras instituições participantes da distribuição	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.	Seção 8.4 do Prospecto
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores Esforços. <input type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seção 8.4 do Prospecto
Calendário		
Qual o período de distribuição?	Início: dia 29 de outubro de 2025. Fim: dia 28 de maio de 2026 (data máxima).	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	N/A.	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A.	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	28 de novembro de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	N/A.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	A Oferta é destinada aos Investidores Qualificados. 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.	Seção 2.4 do Prospecto



EMISSIONA



ASSESSOR LEGAL DA EMISSORA



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



AGENTE FIDUCIÁRIO

