PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 69ª (SEXAGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA

Travessia

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A
CNPJ/MF nº 26.609.050/0001-64
Companhia Securitizadora - Código CVM nº 24082- Categoria S1
Rua Tabapuã, nº 41, 13º Andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo - SP

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA.

Sociedade Limitada
CNPJ/MF nº 14.621.282/0001-59
Rua 7 de Setembro, nº 777, Ed. Stein Office, Sala 1215, Centro, na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, CEP 89.010-203

No valor total de

R$ 23.500.000,00

(vinte e três milhões e quinhentos mil reais)

Código ISIN dos CRI: BRTSSACRI4U1

Registro da Oferta: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/421

Processo CVM Nº SRE/2316/2025

A **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.,** SOCIEDADE COM REGISTRO DE EMISSOR DE VALORES MOBILIÁRIOS PERANTE A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("**CVM**") NA CATEGORIA "S1", SOB O Nº 24082, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA TABAPUÃ, Nº 41, 13º ANDAR, SALA 01, ITAIM BIBI, CEP 04533-010, INSCRITA NO CADASTRO NACIONAL DE PESSOA JURÍDICA DO MINISTÉRIO DA FAZENDA ("**CNPJ/MF**") SOB O Nº 26.609.050/0001-64 ("**EMISSORA**" OU "**SECURITIZADORA**"), ESTÁ REALIZANDO A EMISSÃO DE 23.500 (VINTE E TRÊS MIL E QUINHENTOS) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA ("**CRI**"), NOMINATIVOS, ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA SUA 69ª (SEXAGÉSIMA NONA) EMISSÃO ("**EMISSÃO**" OU "**OPERAÇÃO**"), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R$ 1.000,00 (UM MIL REAIS) ("**VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI**"), PERFAZENDO, NA DATA DE EMISSÃO DOS CRI, QUAL SEJA, 21 DE JULHO DE 2025 ("**DATA DE EMISSÃO**"), O MONTANTE TOTAL DE R$ 23.500.000,00 (**VINTE E TRÊS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS**) ("**OFERTA**" E "**VALOR TOTAL DA EMISSÃO**", RESPECTIVAMENTE), NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 160, DE 13 DE JULHO DE 2022 ("**RESOLUÇÃO CVM 160**"), OS CRI TÊM PRAZO DE VENCIMENTO DE 1.834 (MIL, OITOCENTOS E TRINTA E QUATRO) DIAS, CONTADOS DA DATA DE EMISSÃO, COM VENCIMENTO FINAL EM 29 DE JULHO DE 2030 ("**DATA DE VENCIMENTO**"), RESSALVADAS AS HIPÓTESES DE AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E/OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO. O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI OU O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI, CONFORME O CASO, NÃO SERÁ ATUALIZADO MONETARIAMENTE. SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI INCIDIRÃO JUROS REMUNERATÓRIOS CORRESPONDENTES A 100% (CEM POR CENTO) DA VARIAÇÃO ACUMULADA DAS TAXAS MÉDIAS DIÁRIAS DO DI – DEPÓSITOS INTERFINANCEIROS DE UM DIA, *"OVER EXTRA GRUPO"*, EXPRESSA NA FORMA PERCENTUAL AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, CALCULADA E DIVULGADA DIARIAMENTE PELA B3 S.A. – BRASIL BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, ENTIDADE ADMINISTRADORA DOS AMBIENTES DE BOLSA E BALCÃO PARA REGISTRO, NEGOCIAÇÃO, COMPENSAÇÃO, LIQUIDAÇÃO E DEPÓSITO CENTRALIZADO DE ATIVOS, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL, COM SEDE NA PRAÇA ANTÔNIO PRADO, Nº 48, CENTRO, CEP 01010-901, SÃO PAULO, SP, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 09.346.601/0001-25 ("**B3**"), POR MEIO DE INFORMATIVO DIÁRIO DISPONÍVEL NA PÁGINA DA INTERNET (**HTTP://WWW.B3.COM.BR**) ("**TAXA DI**"), ACRESCIDA DE UMA SOBRETAXA DE 3,00% (TRÊS INTEIROS POR CENTO) AO ANO, COM BASE EM UM ANO COM 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS ("**REMUNERAÇÃO**"), CALCULADOS DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA *PRO RATA TEMPORIS* POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS, INCIDENTE SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI OU SOBRE O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI, CONFORME O CASO, A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI OU DA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI IMEDIATAMENTE ANTERIOR, CONFORME O CASO, ATÉ A DATA DE SEU EFETIVO PAGAMENTO E PAGOS AO FINAL DE CADA PERÍODO QUE SE INICIA: **(I)** A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI (INCLUSIVE) E TERMINA NA RESPECTIVA PRIMEIRA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI (EXCLUSIVE), NO CASO DO PRIMEIRO PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO; OU **(II)** ÚLTIMA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI (INCLUSIVE), E TERMINA NA RESPECTIVA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DO RESPECTIVO PERÍODO (EXCLUSIVE), NO CASO DOS DEMAIS PERÍODOS DE CAPITALIZAÇÃO ("**PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO**"). A REMUNERAÇÃO SERÁ CALCULADA CONFORME FÓRMULAS DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO. A EMISSORA INSTITUIRÁ O REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), AS GARANTIAS, OS VALORES QUE VENHAM A SER DEPOSITADOS NA CONTA CENTRALIZADORA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), INCLUINDO O FUNDO DE JUROS, FUNDO DE DESPESAS, FUNDO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, E O FUNDO DE RESERVA (CONFORME DEFINIDOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO), NOS TERMOS DA LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997 ("**LEI 9.514**") E ARTIGO 2º, INCISO VIII DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021 ("**RESOLUÇÃO CVM 60**"). 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 AO RESPECTIVO REGIME FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DA LEI Nº 14.430, DE 03 DE AGOSTO DE 2022 ("**LEI 14.430**"). A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** SOCIEDADE ANÔNIMA INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 36.113.876/0001-91, COM SEDE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA AVENIDA DAS AMÉRICAS, Nº 3434, BLOCO 7 SALA 201, BARRA DA TIJUCA ("**AGENTE FIDUCIÁRIO**"). OS CRI SERÃO DEPOSITADOS PARA **(I)** DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO, POR MEIO DO MDA - MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 ("**MDA**"), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DA DISTRIBUIÇÃO REALIZADA POR MEIO DA B3; E **(II)** NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO **CETIP21 - TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** ("**CETIP21**"), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DA NEGOCIAÇÃO E DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DA B3. NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI.

OS CRI SERÃO DISTRIBUÍDOS PUBLICAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS E PROFISSIONAIS, CONFORME ABAIXO DEFINIDOS ("**INVESTIDORES**").

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTA E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 18 A 25, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DO ASSESSOR JURÍDICO, DO AUDITOR INDEPENDENTE, DO ESCRITURADOR E DO CUSTODIANTE" E À CVM NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS", NA PÁGINA **63** DESTE PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS PELA EMISSORA COMO VERDES, SOCIAIS OU SUSTENTÁVEIS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7

NESSE SENTIDO, PELO FATO DE A OFERTA SEGUIR O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, DESTINADA APENAS A INVESTIDORES QUALIFICADOS E PROFISSIONAIS, OS CRI SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADOS COM INVESTIDORES QUALIFICADOS OU INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NÃO SENDO ADMITIDA A NEGOCIAÇÃO COM O PÚBLICO EM GERAL, TENDO EM VISTA QUE A DEVEDORA NÃO CUMPRE O REQUISITO PREVISTO NO INCISO II, PARÁGRAFO ÚNICO, ARTIGO 4º DO ANEXO NOMARTIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60.

NÃO HAVERÁ O RECEBIMENTO DE RESERVAS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA; DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS CRI SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO; E DA CVM.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE PAGAMENTO ANTECIPADO, INCLUINDO A POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO OU O VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS, ACARRETARÁ O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO, ASSIM, A EXPECTATIVA DOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES À MESMA TAXA ESTABELECIDA PARA OS CRI.

OS CRI NÃO SERÃO OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SEUS CONSULTORES FINANCEIROS E JURÍDICOS OS RISCOS DE INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA FOI DISPONIBILIZADO NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3 EM **30/07/2025**.

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DO TÍTULO QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS.

NOS TERMOS DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS, EM VIGOR DESDE 01 DE FEVEREIRO DE 2024, ADITADA POSTERIORMENTE, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO (I) "CATEGORIA": RESIDENCIAL; (I) "CONCENTRAÇÃO": CONCENTRADO; (II) "TIPO DE SEGMENTO": APARTAMENTOS OU CASAS; (IV) "TIPO DE CONTRATO LASTRO": CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

Autorregulação ANBIMA – Distribuição de Produtos de Investimento

Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

COORDENADOR LÍDER

warren Investimentos

AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

CEPEDA ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 30 de julho de 2025.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 Breve Descrição da Oferta 1

2.2. Apresentação da Emissora 1

2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 3

2.4. Identificação do Público-Alvo 3

2.5. Valor Total da Oferta 3

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável 3

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 13

3.1. Destinação de Recursos pela Emissora 13

3.2. Destinação de Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos 13

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 17

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 17

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar 17

4. FATORES DE RISCO 18

5. CRONOGRAMA DA OFERTA 26

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S128

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) 28

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário 28

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 29

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 29

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento 29

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 29

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 31

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 31

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 31

8.3. Autorizações Societárias 31

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço e/ou taxa 32

8.6. Formador de Mercado 32

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização 32

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento 32

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 33

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 33

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 33

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 33

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 33

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 34

10.1. Características Gerais dos Créditos Imobiliários 34

10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão..... 41

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 41

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito. 41

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. 41

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. 41

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 Emissora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais 41

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 42

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 42

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: 42

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários..... 44

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 45

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 45

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 45

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS GARANTIDORES 46

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 46

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..... 46

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 46

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 46

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 52

12.6. Principais Características do Garantidor Pessoa Jurídica 55

Garantidor AFI - A Vetter 38 é uma sociedade de propósito específico, 100% detida pela Devedora, que tem por objeto social desenvolvimento, incorporação, comercialização de empreendimento imobiliário a ser construído nos Imóveis objeto da presente Oferta. 55

Garantidor Avalista - A Trade Participações Societárias Ltda. é uma sociedade limitada, 100% detida pelos sócios pessoas físicas administradores da Devedora, que tem por objeto social a atuação na Participação no capital de outras sociedades, como sócia, quotista ou acionista, no país ou exterior, podendo ou não exercer o controle a gestão e administração. 56

Garantidor Avalista - A Life Participações Societárias Ltda. é uma sociedade limitada, 100% detida pelos sócios pessoas físicas administradores da Devedora, que tem por objeto social a atuação na Participação no capital de outras sociedades, como sócia, quotista ou acionista, no país ou exterior, podendo ou não exercer o controle a gestão e administração. 56

13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 57

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta: 57

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 59

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 59

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta 59

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS62

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 62

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 62

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 62

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião da Diretoria da Emissora que deliberou a Emissão 62

15.5. Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto, e Estatuto Social da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto 62

15.6. Termo de Securitização, conforme Anexo IV deste Prospecto 62

15.7. Termo de Emissão, conforme Anexo V deste Prospecto 62

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS 63

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 63

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta; 63

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto; 63

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 63

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 64

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Agente Liquidante da emissão 64

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 64

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM 64

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 64

16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 64

17. OUTRAS INFORMAÇÕES DA OFERTA 66

17.1. Fluxograma da Oferta 66

17.2. Classificação dos CRI 66

17.3. Assembleia de Titulares dos CRI 66

17.4. *Duration* dos CRI 66

ANEXOS

ANEXO I ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO 68

ANEXO II ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA 78

ANEXO III CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA 94

ANEXO IV TERMO DE SECURITIZAÇÃO 104

ANEXO V TERMO DE EMISSÃO 251

ANEXO VI DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, BEM COMO PARA FINS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160 E DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C", DA RESOLUÇÃO CVM 160 348

ANEXO VII ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA DEVEDORA QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO 349

ANEXO VIII ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DAS GARANTIDORAS PESSOA JURÍDICA QUE DELIBERARAM SOBRE A OUTORGA DAS GARANTIAS 351

ANEXO IX DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 357

ANEXO X DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA DEVEDORA REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 358

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 18 A 25 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

2.1 Breve Descrição da Oferta

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**") e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, de 23.500 (vinte e três mil e quinhentos) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**" e "**Oferta**", respectivamente), da série única da 69ª (sexagésima nona) emissão da **Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1" sob o código 24082, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**") com sede na Rua Tabapuã, nº 41, 13º Andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 26.609.050/0001-64 ("**Travessia**", "**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), lastreados em créditos imobiliários devidos pela **Vetter Empreendimentos Ltda.**, sociedade com sede na Rua 7 de Setembro, nº 777, Ed. Stein Office, Sala 1215, Centro, na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, CEP 89.010-203, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.621.282/0001-59 ("**Devedora**"). A Oferta foi registrada sob o rito automático, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea (b) e 27, inciso II, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do *Código de Ofertas Públicas* da ANBIMA ("**Código ANBIMA**"), e é destinada aos Investidores Qualificados e Profissionais, observado que a quantidade total dos CRI ofertada, qual seja, 23.500 (vinte e três mil e quinhentos) CRI**,** com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na Data de Emissão (conforme abaixo definido), o montante total de R$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais) ("**Valor Total da Emissão**"), nos termos da Resolução CVM 160.

Os CRI foram emitidos no âmbito da 69ª (sexagésima nona) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora ("**Emissão**"), realizada em série única, distribuída mediante melhores esforços de colocação, sob a coordenação da **Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.**, instituição financeira, com sede na Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, 2º Andar, Bairro Bom Fim, CEP 90035-191, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 92.875.780/0001-31 ("**Warren**" ou "**Coordenador Líder**"), nos termos do *Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da* 69ª *(sexagésima nona) Emissão da Travessia Securitizadora S.A*, ("**Contrato de Distribuição**"), celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder e a Renascença Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 949, 9º Pavimento, Pinheiros, CEP 05.426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 62.287.735/0001-03, como Interveniente Anuente, em 29 de julho de 2025.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e da Resolução CVM 160.

A Oferta é irrevogável e está sujeita a condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas 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 elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

No âmbito da Oferta dos CRI, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI deverá celebrar boletim de subscrição junto à Emissora, durante o período compreendido entre 06 de agosto de 2025 e 26 de janeiro de 2026 ("**Período de Distribuição**"), sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. O Período de Distribuição apenas terá início após, cumulativamente, a obtenção do registro da Oferta perante a CVM e a divulgação do anúncio de início da Oferta dos CRI ("**Anúncio de Início da Oferta**"), conforme definido no inciso XV do art. 2º da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Emissora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM O PRESENTE PROSPECTO, POR REFERÊNCIA, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA. PARA A CONSULTA AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ACESSE WWW.GOV.BR/CVM (NESTE WEBSITE, ACESSAR EM "REGULADOS", CLICAR EM "REGULADOS CVM (SOBRE E DADOS ENVIADOS À CVM", CLICAR EM "COMPANHIAS", POSTERIORMENTE CLICAR EM "INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS ENVIADAS À CVM", BUSCAR "TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.". EM SEGUIDA, CLICAR EM "TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.", SELECIONAR "EXIBIR FILTROS E PESQUISA", E POSTERIORMENTE NO CAMPO "CATEGORIA" SELECIONAR "FRE – FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA", E SELECIONAR "PERÍODO" NO CAMPO "PERÍODO DE ENTREGA", E POSTERIORMENTE PREENCHER NO CAMPO "DE:" A DATA DE 31/12/2018 E PREENCHER NO CAMPO "ATÉ:" A DATA DA CONSULTA. EM SEGUIDA, CLICAR EM "CONSULTAR". PROCURE PELO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA QUE SERÁ CONSULTADO. NA COLUNA "AÇÕES", CLIQUE NO PRIMEIRO ÍCONE (IMAGEM: UMA LUPA SOBRE UM PAPEL DOBRADO; DESCRIÇÃO "VISUALIZAR O DOCUMENTO") E, EM SEGUIDA, CLICAR EM "SALVAR EM PDF". CERTIFIQUE-SE DE QUE TODOS OS CAMPOS ESTÃO SELECIONADOS E, POR FIM, CLICAR EM "GERAR PDF" PARA FAZER O DOWNLOAD) WWW.GRUPOTRAVESSIA.COM (NESTE WEBSITE, ACESSAR "EMISSÕES", DEPOIS NA BARRA DE BUSCA POR ATIVO, ESCREVER "69ª EMISSÃO" OU "CRI VETTER" E APERTAR A TECLA "ENTER").

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora", constante da seção "Fatores de Risco", na página 25 deste Prospecto Definitivo.

Breve Histórico

A Emissora foi 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 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 n.º 9.514/97, da Lei n.º 11.076/04, da Lei 14.430/22 e outras disposições legais aplicáveis.

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

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.

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.

No ano de 2025 as informações serão atualizadas conforme regulamentação aplicável e de acordo com seu Formulário de Referência.

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.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024 e as informações trimestrais referentes ao período findo em 30 de dezembro de 2024, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Breve histórico das ofertas públicas realizadas

Em 21 de julho de 2025, a Securitizadora possuía 103 Ofertas emitidas, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total de R$ 5.406.834.104,53 (cinco bilhões, quatrocentos e seis milhões, oitocentos e trinta e quatro mil, cento e quatro reais e cinquenta e três centavos.

Na presente data, o volume de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora corresponde a 75,8%.

Porcentagem de CRA e CRI emitidos com patrimônio separado

Até a presente data, todas as séries ativas da Securitizadora, ou seja, 100% (cem por cento), foram emitidas com instituição de regime fiduciário com constituição de patrimônio separado sobre os ativos que lastreiam suas emissões. Nenhuma das emissões da Securitizadora conta com coobrigação da Securitizadora.

Porcentagem de CRI emitidos com coobrigação

Até a presente data, nenhum dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 30 de dezembro de 2024 era de R$ 2.631.229,99 (dois milhões, seiscentos e trinta e um mil, duzentos e vinte e nove reais e noventa e nove centavos)

Negócios com Partes Relacionadas

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora não mantém com a Devedora outros relacionamentos comerciais.

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.

Governança Corporativa

A Emissora possui Código de Ética e de Conduta da Travessia e Código de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo.

Administração da Emissora

A Emissora é administrada por Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa, diretor presidente.

Cinco Principais Fatores de Risco

1. Crescimento da Securitizadora poderá exigir capital adicional. O capital atual disponível para a Securitizadora poderá ser insuficiente para financiar eventuais custos operacionais futuros, de forma que seja necessária a captação de recursos adicionais, através de fontes distintas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital adicional nem que as condições serão satisfatórias para a Securitizadora.

2. Registro Junto à CVM. A Securitizadora é uma instituição não financeira, securitizadora de créditos imobiliários e do agronegócio, nos termos do artigo 3° da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, cuja atividade depende de seu registro de Securitizadora aberta junto à CVM. O eventual não atendimento dos requisitos exigidos para o funcionamento da Securitizadora como Securitizadora aberta pode resultar na suspensão ou até mesmo no cancelamento de seu registro junto à CVM, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização.

3. Manutenção de Equipe Qualificada. A qualidade dos serviços prestados pela Securitizadora está diretamente relacionada à qualificação dos diretores e outras pessoas chave, portanto não é possível garantir que a Securitizadora conseguirá manter a equipe atual e/ou atrair novos colaboradores no mesmo nível de qualificação.

4. Ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle. Caso a Securitizadora venha a ter um novo grupo de acionistas controladores, estes serão detentores de poderes para, entre outros, eleger os membros do Conselho de Administração. As deliberações do Conselho de Administração poderão afetar, entre outras atividades, (i) operações com partes relacionadas; (ii) reestruturações societárias; e (iii) distribuição de dividendos. Os interesses dos acionistas controladores poderão, eventualmente, divergir dos interesses dos demais acionistas da Securitizadora. A eventual futura necessidade de capital pela Securitizadora, pode ser suprida, dentre outras formas, por meio de emissão primária de ações, o que poderá resultar em uma diluição da participação dos atuais acionistas, caso estes não venham a subscrever, na proporção de sua participação acionária, as novas ações emitidas.

5. Distribuição de Dividendos. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizando-se este lucro para compensar prejuízos ou, então, retê-lo, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos. A Securitizadora pode não realizar o pagamento de dividendos aos seus acionistas, em qualquer exercício social, se os administradores assim manifestarem, e desde que a Assembleia Geral de Acionistas da Securitizadora aprove, ser tal pagamento desaconselhável diante da situação financeira da Securitizadora.

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

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras reguladas pela Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e título executivo extrajudicial.

Conforme descrito no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da* ***Travessia Securitizadora S.A,*** *Lastreados em Créditos Imobiliários* devidos pela Vetter Empreendimentos Ltda., celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**"), em decorrência da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, para colocação privada, emitidas pela Devedora, que totalizam 23.500 (vinte e três mil e quinhentas) notas comerciais escriturais, no valor total de R$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais), nos termos do *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Vetter Empreendimentos Ltda,* celebrado entre a Devedora, a Emissora e os Garantidores (abaixo definidos) ("**Notas**" e "**Termo de Emissão**", respectivamente), integralmente subscritas pela Emissora, a Emissora passou a deter direito de crédito em face da Devedora, correspondente à obrigação de pagamento de todos os direitos creditórios decorrentes das Notas correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Termo de Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da Resolução CVM 60 e do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021 ("**Ofício CVM**"), que contam com as características descritas na seção "10. Informações Sobre os Créditos Imobiliários" deste *Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única, da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Travessia Securitizadora* ("**Prospecto**" ou "**Prospecto Definitivo**" e "**Créditos Imobiliários**", respectivamente).

(i) Serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

(ii) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão, observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição; e

(iii) A Emissora é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em relação à Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

2.4. Identificação do Público-Alvo

A Oferta é destinada a: **(1)** investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 30**"), quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) investidores não residentes; e (ix) fundos patrimoniais ("**Investidor Profissional**"). Os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados investidores profissionais ou investidores qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do órgão de governo competente na esfera federal; e **(2)** aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados ("**Investidor Qualificado**" ou "**Investidor**"), sendo que poderá ser admitida a participação de "Pessoas Vinculadas", assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da oferta será de 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável

Os CRI objeto da presente Oferta contam com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R$ 1.000,00 (mil reais).
Quantidade	Serão emitidos 23.500 (vinte e três mil e quinhentos) CRI.
Distribuição Parcial	Os CRI não serão objeto de Distribuição Parcial.
Opção de Lote Adicional	Não será admitida opção de lote adicional previsto no artigo 50 da Resolução CVM 160.
Código ISIN dos CRI	Código ISIN dos CRI Série Única: BRTSSACRI4U1 para os CRI.
Classificação de Risco (*Rating*)	Não foi contratada agência de classificação de riscos.

Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 21 de julho de 2025.
Classificação ANBIMA	Nos termos das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, em vigor desde 01 de fevereiro de 2024, aditada posteriormente, os CRI são classificados como: (i) "Residencial", tendo em vista a categoria do(s) Imóvel(is) Destinatário(s); (ii) "Concentrado", tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora; (iii) "Apartamentos ou Casas", uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas; e (iv) "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que são lastreados nas Notas, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.
Prazo e Data de Vencimento	Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada da totalidade dos CRI em razão da ocorrência de seu resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, os CRI terão prazo de duração de 1.834 dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 29 de julho de 2030. ("**Data de Vencimento**").
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3; sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
Remuneração dos CRI	Os CRI farão jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxas Médias Diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *"over extra grupo"*, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Basil, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25 ("**B3**"), por meio de informativos diários disponíveis na página da internet (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida de uma sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (inclusive), e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização ("**Período de Capitalização**"). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula: J = VNe x (Fator Juros - 1) Onde: J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread) Onde: Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da Data de Pagamento dos CRI (inclusive) imediatamente anterior, ou da última amortização (inclusive) ou incorporação de juros (inclusive), se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma: $$FatorDI = \prod_{k=1}^{n} [1 + TDIk]$$ Onde: k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n". n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro. TDIk = Taxa DI over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma: $$\mathrm{TDI}_k = \left(\frac{\mathrm{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$ Onde: DIk = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

	Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo: $$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$ Onde: Spread = (i) 3,00% DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), ou da última amortização, (inclusive), o que ocorrer por último e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Para fins de cálculo da remuneração: O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), 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; Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (Fator DI) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; O fator resultante da expressão (Fator DI × FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 27, o DIk considerado será o publicado no final do dia 23 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 27, 26, 25, 24 e 23 são Dias Úteis.
Periodicidade de pagamento da Remuneração dos CRI	Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos conforme as datas previstas na tabela abaixo:

#	Data	Juros	Amortização
1	**28/08/2025**	**Sim**	**0,0000%**
2	**29/09/2025**	**Sim**	**0,0000%**
3	**28/10/2025**	**Sim**	**0,0000%**
4	**28/11/2025**	**Sim**	**0,0000%**
5	**29/12/2025**	**Sim**	**0,0000%**
6	**28/01/2026**	**Sim**	**0,0000%**
7	**02/03/2026**	**Sim**	**0,0000%**
8	**30/03/2026**	**Sim**	**0,0000%**
9	**28/04/2026**	**Sim**	**0,0000%**
10	**28/05/2026**	**Sim**	**0,0000%**
11	**29/06/2026**	**Sim**	**0,0000%**
12	**28/07/2026**	**Sim**	**0,0000%**
13	**28/08/2026**	**Sim**	**0,0000%**
14	**28/09/2026**	**Sim**	**0,0000%**
15	**28/10/2026**	**Sim**	**0,0000%**
16	**30/11/2026**	**Sim**	**0,0000%**
17	**28/12/2026**	**Sim**	**0,0000%**
18	**28/01/2027**	**Sim**	**0,0000%**
19	**01/03/2027**	**Sim**	**0,0000%**
20	**29/03/2027**	**Sim**	**0,0000%**
21	**28/04/2027**	**Sim**	**0,0000%**
22	**28/05/2027**	**Sim**	**0,0000%**
23	**28/06/2027**	**Sim**	**0,0000%**

24	28/07/2027	Sim	0,0000%
25	30/08/2027	Sim	2,7778%
26	28/09/2027	Sim	2,8571%
27	28/10/2027	Sim	2,9412%
28	29/11/2027	Sim	3,0303%
29	28/12/2027	Sim	3,1250%
30	28/01/2028	Sim	3,2258%
31	01/03/2028	Sim	3,3333%
32	28/03/2028	Sim	3,4483%
33	28/04/2028	Sim	3,5714%
34	29/05/2028	Sim	3,7037%
35	28/06/2028	Sim	3,8462%
36	28/07/2028	Sim	4,0000%
37	28/08/2028	Sim	4,1667%
38	28/09/2028	Sim	4,3478%
39	30/10/2028	Sim	4,5455%
40	28/11/2028	Sim	4,7619%
41	28/12/2028	Sim	5,0000%
42	29/01/2029	Sim	5,2632%
43	28/02/2029	Sim	5,5556%
44	28/03/2029	Sim	5,8824%
45	30/04/2029	Sim	6,2500%
46	28/05/2029	Sim	6,6667%
47	28/06/2029	Sim	7,1429%
48	30/07/2029	Sim	7,6923%
49	28/08/2029	Sim	8,3333%
50	28/09/2029	Sim	9,0909%
51	29/10/2029	Sim	10,0000%
52	28/11/2029	Sim	11,1111%
53	28/12/2029	Sim	12,5000%
54	28/01/2030	Sim	14,2857%
55	28/02/2030	Sim	16,6667%
56	28/03/2030	Sim	20,0000%
57	29/04/2030	Sim	25,0000%
58	28/05/2030	Sim	33,3333%
59	28/06/2030	Sim	50,0000%
60	29/07/2030	Sim	100,0000%

Repactuação Programada	Os CRI não serão objeto de repactuação programada.
Periodicidade de pagamento da amortização dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, conforme tabela apresentada acima.
Hipóteses de resgate e amortização antecipada dos CRI	Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado nas hipóteses de (i) resgate antecipado facultativo dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Notas, sendo o Resgate Antecipado Facultativo das Notas devidamente indicado na página 36 do presente Prospecto; e (ii) resgate antecipado compulsório dos CRI em decorrência do Vencimento Antecipado das Notas, sendo os Eventos de Vencimento Antecipado das Notas, bem como, os respectivos trâmites indicados na página 42 do presente Prospecto ("**Resgate Antecipado dos CRI**"); ou os CRI poderão ser objeto de amortização extraordinária compulsória, e amortização extraordinária facultativa, em decorrência da Amortização das Notas, cujos respectivos estão indicados na página 36 do presente Prospecto ("**Amortização Antecipada dos CRI**").
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes garantias (em conjunto, as "**Garantias**"): (A) "Aval": os Avalistas (conforme abaixo definidos) prestaram garantia fidejussória, no âmbito do Termo de Emissão, em favor da Emissora, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**") e renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil ("**Aval**"), para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas. (B) "Alienação Fiduciária de Imóveis" ou "AFI": os Garantidores AFI (conforme abaixo definidos) constituirão em favor da Emissora, por meio da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia ("**Contrato(s) de AFI**"), a alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, conforme identificados no(s) Contrato(s) de AFI. (C) "Fundo(s)": serão constituídos, na Conta Centralizadora, os seguintes Fundo(s): (C.1) Fundo de Despesas: O fundo de despesas, que conterá recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) sobre os recursos oriundos da primeira integralização dos CRI. (C.2) Fundo de Reserva: O fundo de reserva a ser constituído para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto do valor equivalente à soma de 1 (uma) parcela de Remuneração e Amortização subsequente. (C.3) Fundo de Juros: O fundo de juros a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para pagamentos dos juros da Operação. (C.4) Fundo de Aquisição dos Imóveis, o fundo de aquisição dos imóveis a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para pagamentos das parcelas vincendas referente aos Contratos de Compra e Venda dos Imóveis, cujo recurso será liberado mensalmente pela Emissora aos respectivos vendedores, por conta e ordem da Devedora. Para fins do aqui disposto, são considerados: **"Garantidores"**, são, quando mencionados em conjunto: (i) **VETTER - EMPREENDIMENTO 38 SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 57.612.078/0001-84, com sede à Rua Sete de setembro, nº 777, Sala 1215, Edifício Stein Office, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.010-203, na qualidade de Garantidor AFI ("**Vetter 38**"); e (ii) **Trade Participações Ltda.,** pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua Doutor Antônio Haffner, nº 555, Sala 03, Bairro Velha, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.036-662, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o NIRE 42205621214 e inscrita no CNPJ sob o nº 28.162.457/0001-11, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de Avalista ("**Trade Participações**")**;** (iii) **Life Participações Ltda.,** pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua Doutor Antônio Haffner, nº 555, Sala 05, Bairro Velha, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.036-662, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o NIRE 42205614951 e inscrita no CNPJ sob o nº 28.054.398/0001-68, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de Avalista ("**Life Participações**"); (iv) **Denise Muller Ramos**, brasileira, casada sob o regime de separação de bens, nascida em 22/01/1981, empresária, portadora da carteira de identidade nº 4201955, expedida pela SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 034.366.979-07, na qualidade de Avalista ("Denise"); (v) **James Jose Ramos**, brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, nascido em 07/03/1979, empresário, portador da carteira de identidade nº 2799521, expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 004.344.099-10, na qualidade de Avalista ("James"); (vi) **Ianaê Eliza Feltrin Oliveira**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, nascida em 18/12/1982, empresária, portadora da carteira de identidade nº 3438947, expedida pela SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 004.697.739-28, na qualidade de Avalista ("**Ianaê**"); e (vii) **Maicon Oliveira**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, nascido em 10/02/1984, empresário, portador da carteira de identidade nº 44659342, expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob o n° 037.693.679-79, na qualidade de Avalista ("**Maicon**").

	"**Imóvel(is) Garantia**": O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no(s) Contrato(s) de AFI. "**Despesas da Operação**" ou "**Despesas**": São, quando mencionadas em conjunto, as despesas iniciais e recorrentes descritas no item 14.2. deste Prospecto e no Capítulo "Despesas" do Termo de Securitização, bem como as despesas extraordinárias previstas na cláusula 10.11. do Termo de Securitização.
Lastro	Os CRI terão como lastro os Créditos Imobiliários consubstanciados nas Notas, emitidas pela Devedora em favor da Emissora. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção "10. Informações sobre os Créditos Imobiliários", na página 34 deste Prospecto.
Existência ou Não de Regime Fiduciário	Nos termos previstos na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre as Garantias, os Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido) e sobre a conta corrente nº 99522-6, mantida na agência nº 8499, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado ("**Conta centralizadora**").
Quórum mínimo para deliberação em Assembleia	Insuficiência do Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. A Assembleia Especial deverá ser convocada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização: (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, um terço dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Independentemente da convocação prevista acima, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60. Na Assembleia acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea "a" da Resolução CVM 60 e observado do disposto no Termo de Securitização. Insolvência da Securitizadora. Na hipótese de insolvência da Securitizadora, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados da data de realização, para a primeira convocação, e 8 (oito) dias, para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, sendo que referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar pela liquidação ou novas normas de administração nos termos acima decidirá, por 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mais 1 (um) dos presentes, em primeira ou em segunda convocação nos termos do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira. O Agente Fiduciário dos CRI e/ou nova instituição poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Insolvência da Securitizadora. Na hipótese de insolvência da Securitizadora, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados da data de realização, para a primeira convocação, e 8 (oito) dias, para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, sendo que referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar pela liquidação ou novas normas de administração nos termos acima decidirá, por 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mais 1 (um) dos presentes, em primeira ou em segunda convocação nos termos do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira. O Agente Fiduciário dos CRI e/ou nova instituição poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado

	aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as Despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos titulares dos CRI, nos termos definidos no Termo de Securitização, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma prevista acima serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim. Para fins do aqui disposto, são considerados "CRI em Circulação": todos os CRI em circulação, excluídas aquele que sejam detidos por (i) Emissora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) qualquer Controladora (direta e/ou indiretamente) da Emissora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Emissora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) diretores ou conselheiros da Emissora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s) da Emissora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos itens "i" a "iii" dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção imediata e transitória pelo Agente Fiduciário da administração do patrimônio constituído em favor dos titulares dos CRI ("**Titulares dos CRI**"), após a instituição do Regime Fiduciário, composto (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) pelas Garantias; (iii) pela Conta Centralizadora; (iv) pelos Investimentos Permitidos; e (v) pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável ("**Patrimônio Separado**" e **"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**", respectivamente): (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; (iii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora (comprovada em sentença transitada em juglado), desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias; (iv) na hipótese de vencimento antecipado das Notas e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados o aqui disposto; e (v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos no Termo de Securitização. Para fins do aqui disposto, são considerados "**Documentos da Operação**": Atos Societários; o Termo de Emissão, o Termo de Securitização, os Contratos de Garantia, o Contrato de Distribuição, Boletins de Subscrição; os documentos de divulgação da operação nos termos da Resolução CVM 160 e quaisquer outros relacionados à Oferta e assim descritos como "Documentos da Operação" no Termo de Securitização.
Tratamento Tributário	Os Titulares dos 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, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos. **Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e do Imposto de Renda ("IR") e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil** Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do 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). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"). Os investidores que forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da

	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995). O IRRF dos investidores pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR - no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") - e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("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 a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento). As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes. Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585). **Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e do Imposto de Renda ("IR") e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes** Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior ("Não Residentes") aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373") ("Não Residentes 4373"), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 ("MP 2189-49"). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995). É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial - TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e parágrafo 1º-B, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011). A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

	Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei nº. 12.431, de 24 de junho de 2011). O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013,), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585). É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585). **Contribuição ao PIS e COFINS** A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003). Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas. Na hipótese de investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados por PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei nº. 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei nº. 14.430, de 3 de agosto de 2022. **Imposto Sobre Operações Financeiras** **Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF")** As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011. Porém, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

	Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, 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, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.
Outros Direitos, Vantagens e Restrições	Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. Pelo fato de a Oferta seguir o rito de registro automático previsto na Resolução CVM 160, destinada apenas a Investidores Qualificados e Profissionais, observado que os CRI não poderão ser negociados para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

3.1. Destinação de Recursos pela Emissora

Os recursos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas nesta seção ("**Destinação de Recursos**").

3.2. Destinação de Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos

Os recursos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Prospecto ("**Destinação de Recursos**"), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados por ela ou por sua controlada, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**"):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	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?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Sociedade Destinatária
1	33.184	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras	Avenida Nereu Ramos, 2791, Centro, Balneário Piçarras, SC.	R$ 0,00	Não	Não	Não	Vetter - Empreendimento 38 SPE Ltda
2	40.885	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras	Rua Ari Tomelin, 37, Centro, Balneário Piçarras, SC.	R$ 0,00	Não	Não	Não	Vetter - Empreendimento 38 SPE Ltda
3	53.707	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras	Rua Ari Tomelin, 45, Centro, Balneário Piçarras, SC.	R$ 0,00	Não	Não	Não	Vetter - Empreendimento 38 SPE Ltda
4	25.130	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras	Rua Ari Tomelin, 55, Centro, Balneário Piçarras, SC.	R$ 0,00	Não	Não	Não	Vetter - Empreendimento 38 SPE Ltda

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) – Aquisição dos Imóveis e Gastos Imobiliários do empreendimento futuro	58,12%
2	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) – Aquisição dos Imóveis e Gastos Imobiliários do empreendimento futuro	15,57%
3	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) – Aquisição dos Imóveis e Gastos Imobiliários do empreendimento futuro	19,40%
4	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) – Aquisição dos Imóveis e Gastos Imobiliários do empreendimento futuro	6,92%

3. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**"), os quais serão enviados no prazo do item 15 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou 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 Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas 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.

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme aqui previsto.

8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

9. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) controlada(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima ("Sociedade(s) Destinatária(s)"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto nos Documentos da Operação. Para esse fim, a Devedora declara que:

   (i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;

   (ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e

   (iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades controladas e integrantes do grupo econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.

10. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

11. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

12. O descumprimento das obrigações aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Termo de Emissão, na forma prevista no Termo de Emissão.

13. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI 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 da Operação de forma diversa da estabelecida nos Documentos da Operação, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Termo de Emissão; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

14. A Devedora deverá alocar os recursos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R$)

Imóveis	Valor
2º Semestre/25	R$ 7.617.310,19
1º Semestre/26	R$ 4.250.000,02
2º Semestre/26	R$ 4.250.000,02
1º Semestre/27	R$ 3.616.666,69
2º Semestre/27	R$ 1.133.333,34
1º Semestre/28	R$ 526.537,97
2º Semestre/28	R$ 526.537,97
1º Semestre/29	R$ 526.537,97
2º Semestre/29	R$ 526.537,97
1º Semestre/30	R$ 526.537,97

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, 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.

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 tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis em 2024	
Aquisição do terreno	R$ 75.246.371,78
Obras nos Terrenos	R$ 160.000.000,00
Total	**R$** 235.246.371,78

15. *A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de janeiro de 2026 e o segundo em 15 de julho de 2026 e assim sucessivamente, por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista no Anexo "Destinação de Recursos", sendo certo que na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Notas, a Devedora, por meio do envio do Relatório Semestral, deverá informar o valor total dos recursos oriundos deste instrumento efetivamente destinado de acordo com as regras e obrigações estipuladas no Anexo "Destinação de Recursos", acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação*:

[Qualificação da Devedora]*, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto no [Nome do Lastro] ("**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:*

Denominação Imóvel Destinatário	***Proprietário***	***Matrícula / Cartório Endereço***	***Status da Obra (%)***	***Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma***	***Documento (Nºda Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros***	***Comprovante de pagamento***	***Percentual do recurso utilizado no semestre***	***Valor gasto no semestre***
[==]	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*
Total destinado no semestre					*[==] %*			
Valor desembolsado					*R$ [==]*			
Saldo a destinar					*R$ [==]*			
Valor Total da Operação					*R$ [==]*			

Declara que os Documentos Comprobatórios, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, "controle" tem o significado constante do artigo 116 da Lei nº6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.

16. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

17. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento da Termo de Emissão, de novos imóveis destinatários para fins de aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos na Termo de Emissão, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia, e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

18. Observada a possibilidade prevista no item 17 acima, os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela do item 2 acima. A porcentagem destinada a cada um dos Imóvel(is) Destinatário(s), poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Lastro e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

19. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Termo de Emissão (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

(i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Termo de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

20. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

3.5.1. Quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima

Não aplicável.

3.5.2. Qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

Não aplicável.

3.5.3. Obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.

Não aplicável.

3.5.4. Especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, ao(s) Garantidor(es), e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, o(s) Garantidor(es) e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora, a Devedora, o(s) Garantidor(es) e/ou sobre as Garantias, 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, da Devedora ou do(s) Garantidor(es), exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Emissora, incluindo:

(i) Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (vii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ii) Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iii) Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iv) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(v) Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vi) Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países 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 brasileiras, 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. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vii) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

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

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

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

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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Lastro, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, 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 e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xi) Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Lastro, todas e quaisquer despesas relacionadas às Ofertas e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xii) Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiv) Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

(xv) Perda de pessoal importante

A Devedora depende 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. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xvi) Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito 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, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Lastro. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Lastro. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Lastro, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xvii) Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

As Ofertas, distribuídas nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, seguirão o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos das Ofertas seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que as Ofertas estão sujeitas a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito das Ofertas devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito das Ofertas, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xviii) Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xix) Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xx) Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxi) Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de

convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiii) Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Lastro e, consequentemente, 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiv) Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxv) Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxvi) Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

(xxvii) Restrição à negociação

Os CRI serão distribuídos para Investidores Qualificados e não poderão ser negociados para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxviii) Tributação

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

(xxix) Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxx) Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da

finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxi) Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxii) 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 o Aval 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 do Lastro. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiii) Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização),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 Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiv) Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora e às Garantias, incluindo os Imóvel(is) Garantia, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxv) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora. As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto Definitivo decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes deste Prospecto Definitivo podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvi) Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvii) Estrutural

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

(xxxviii) Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xxxix) Securitizadora dependente de registro de companhia aberta

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xl) Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xli) Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlii) Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Lastro e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xliii) Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xliv) Não aquisição de créditos imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlv) Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlvi) Risco de potencial conflito de interesses

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses entre as partes. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlvii) Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

(xlvii) 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.

(a) As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta.

A Oferta dos CRI seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Oferta - CRI		
Ordem dos Eventos	**Eventos**	**Data Prevista [1]**
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	30/07/2025
2.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	30/07/2025
3.	Disponibilização deste Prospecto e Divulgação do Anúncio de Início da Oferta dos CRI [3]	30/07/2025
4.	Início do Período de Distribuição dos CRI [2]	06/08/2025
5.	Encerramento do Período de Distribuição dos CRI	26/01/2026
6.	Data Estimada da Liquidação Financeira dos CRI	06/08/2025
7.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI [4]	27/01/2026

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

(2) Data de início do período de distribuição da Oferta.

(3) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

(4) O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

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 no Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado no Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação do Prospecto ou publicação de suplementos; (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".

Na hipótese de alteração das circunstâncias, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3.

(b) Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Procedimentos

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

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

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos pelos Investidores pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, desde que aplicado de forma igualitária a todos os investidores em uma mesma data de integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160, sendo que a aplicação de ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, de comum acordo entre as partes envolvidas na operação, 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.

Distribuição junto ao Público Investidor em Geral

A distribuição dos CRI será intermediada pela Warren, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, junto a Investidores Qualificados e Profissionais, que atestem por escrito sua condição de investidor qualificado, mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

Os CRI não poderão ser negociados com Público Investidor em Geral, em virtude do não atendimento aos requisitos previstos no artigo 33, §10 da Resolução CVM 60, no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício Circular CVM/SRE 10/23.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

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

Quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Não aplicável.

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1

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

O presente item 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.

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

O presente item 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. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os Investidores só poderão vender os CRI no mercado secundário a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais e não poderá vender para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

7.2. Declaração em destaque da 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 CORPORATIVO 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" 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. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da SRE.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

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

A modificação deverá 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 da ordem de investimento, conforme o caso, de que a Oferta 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 CRI ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nesta Seção.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: (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 SRE 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 SRE 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 dos CRI, 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta somente terá início após observadas cumulativamente as seguintes condições:

(i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e

(ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.

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

Os CRI serão objeto de distribuição pública exclusivamente aos Investidores Qualificados e Profissionais.

8.3. Autorizações Societárias

Aprovação Societária da Emissora

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de abril de 2025, registrada na JUCESP sob nº 163.399/25-6 e publicada no Jornal o "O Dia", na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

Aprovação Societária da Devedora e dos Garantidores Pessoa Jurídica

A emissão das Notas pela Devedora e a celebração dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas no Reunião de Sócios da Devedora, celebrado em 14 de julho de 2025, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESC ("**Ato Societário (Vetter)**").

A celebração dos Documentos da Operação e a constituição das Garantias, conforme aplicáveis, dos quais são parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na (i)Reunião de Sócios da Vetter 38, celebrado em 14 de julho de 2025; (ii) Reunião de Sócios da Life Participações Ltda.; e (iii) Reunião de Sócios da Trade Participações Ltda., cujas atas deverão ser devidamente arquivadas na JUCESC. (respectivamente "**Ato Societário (Vetter 38)**", "**Ato Societário (Life)**", "**Ato Societário (Trade)**", e quando em conjunto com Ato Societário (Vetter), os "**Atos Societários**")

8.4. Regime de Distribuição

8.4.1. Plano da Oferta

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 ("**Plano da Oferta**"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

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

O Coordenador Líder deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverá diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta. Para tanto, juntamente com as Ordens de Investimento, os investidores deverão apresentar ao Coordenador Líder declaração atestando a sua condição de Investidor Profissional ou Qualificado, conforme o caso.

8.4.2. Regime de Colocação

O Coordenador Líder realizará a distribuição pública da totalidade dos CRI sob o regime de melhores esforços de colocação.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS (CONFORME ABAIXO DEFINIDAS) PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

Para fins da Oferta, "**Pessoas Vinculadas**" são investidores que sejam, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora ou pelo Coordenador Líder; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "iii" a "vi"; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Liquidação das ordens de investimento

Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, serão integralizados na Conta Centralizadora pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"), de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

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

Após a integral colocação dos CRI, será disponibilizado o Anúncio de Encerramento da Oferta.

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

Não aplicável, tendo em vista que não será realizado pelo Coordenador Líder procedimento de coleta de intenções de investimento.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 17, inciso XIII e parágrafo único, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA, o Coordenador Líder da Oferta recomendou formalmente à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; ou **(ii)** firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI totalizando a importância de R$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são decorrentes das Notas, estas que serão subscritas e integralizadas diretamente pela Securitizadora.

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

Não há reforços de créditos e qualquer outra garantia existente.

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com as garantias descritas na Página 7 deste Prospecto.

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

A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.

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

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em i) Fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária, inclusive aqueles geridos pela Emissora ou pertencentes ao seu grupo econômico; (ii) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs/Compromissadas com liquidez diária de instituições financeiras de primeira linha (Banco 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. ("**Investimentos Permitidos**").

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. Características Gerais dos Créditos Imobiliários

Os CRI serão lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Notas, nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da **Vetter Empreendimentos Ltda.**",* celebrado em 21 de julho de 2025 ("**Termo de Emissão**"). As Notas possuem as principais características:

Devedora	**VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Rua 7 de Setembro, nº 777, Ed. Stein Office, Sala 1215, Centro, na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, CEP 89.010-203, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.621.282/0001-59
Emissão	1ª (primeira) emissão de Notas da Devedora.
Número de Séries	A emissão das Notas será realizada em Série Única.
Quantidade e valor das Notas	Serão emitidas 23.500 (vinte e três mil e quinhentas) Notas, totalizando R$ R$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais). na data de emissão das Notas, qual seja, 21 de julho de 2025 ("**Data de Emissão das Notas**").
Atualização Monetária e Remuneração das Notas	*Atualização Monetária das Notas*: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas não será atualizado monetariamente *Remuneração das Notas*: As Notas farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 3,00% (três inteiros por cento) ao ano para as Notas com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas**"), desde a primeira data de integralização das Notas ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data do Pagamento da Remuneração das Notas imediatamente subsequente.
Prazo de Vencimento das Notas	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Notas, nos termos previstos no Termo de Emissão, as Notas terão prazo de 1.830 (mil, oitocentos e trinta) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de julho de 2030.
Períodos de amortização	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas, de eventual resgate antecipado facultativo, o Valor Nominal Unitário das Notas será amortizado na periodicidade prevista no cronograma de pagamentos abaixo:

#	Data	Juros	Amortização
1	26/08/2025	Sim	0,0000%
2	25/09/2025	Sim	0,0000%
3	24/10/2025	Sim	0,0000%
4	26/11/2025	Sim	0,0000%
5	24/12/2025	Sim	0,0000%
6	26/01/2026	Sim	0,0000%
7	26/02/2026	Sim	0,0000%
8	26/03/2026	Sim	0,0000%
9	24/04/2026	Sim	0,0000%
10	26/05/2026	Sim	0,0000%
11	25/06/2026	Sim	0,0000%

		12	24/07/2026	Sim	0,0000%	
		13	26/08/2026	Sim	0,0000%	
		14	24/09/2026	Sim	0,0000%	
		15	26/10/2026	Sim	0,0000%	
		16	26/11/2026	Sim	0,0000%	
		17	23/12/2026	Sim	0,0000%	
		18	26/01/2027	Sim	0,0000%	
		19	25/02/2027	Sim	0,0000%	
		20	24/03/2027	Sim	0,0000%	
		21	26/04/2027	Sim	0,0000%	
		22	25/05/2027	Sim	0,0000%	
		23	24/06/2027	Sim	0,0000%	
		24	26/07/2027	Sim	0,0000%	
		25	26/08/2027	Sim	2,7778%	
		26	24/09/2027	Sim	2,8571%	
		27	26/10/2027	Sim	2,9412%	
		28	25/11/2027	Sim	3,0303%	
		29	24/12/2027	Sim	3,1250%	
		30	26/01/2028	Sim	3,2258%	
		31	24/02/2028	Sim	3,3333%	
		32	24/03/2028	Sim	3,4483%	
		33	26/04/2028	Sim	3,5714%	
		34	25/05/2028	Sim	3,7037%	
		35	26/06/2028	Sim	3,8462%	
		36	26/07/2028	Sim	4,0000%	
		37	24/08/2028	Sim	4,1667%	
		38	26/09/2028	Sim	4,3478%	
		39	26/10/2028	Sim	4,5455%	
		40	24/11/2028	Sim	4,7619%	
		41	26/12/2028	Sim	5,0000%	
		42	25/01/2029	Sim	5,2632%	
		43	26/02/2029	Sim	5,5556%	
		44	26/03/2029	Sim	5,8824%	
		45	26/04/2029	Sim	6,2500%	
		46	24/05/2029	Sim	6,6667%	
		47	26/06/2029	Sim	7,1429%	
		48	26/07/2029	Sim	7,6923%	

		49	24/08/2029	Sim	8,3333%
		50	26/09/2029	Sim	9,0909%
		51	25/10/2029	Sim	10,0000%
		52	26/11/2029	Sim	11,1111%
		53	26/12/2029	Sim	12,5000%
		54	24/01/2030	Sim	14,2857%
		55	26/02/2030	Sim	16,6667%
		56	26/03/2030	Sim	20,0000%
		57	25/04/2030	Sim	25,0000%
		58	24/05/2030	Sim	33,3333%
		59	26/06/2030	Sim	50,0000%
		60	25/07/2030	Sim	100,0000%
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas ou resgate antecipado, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas será paga na periodicidade prevista na tabela do cronograma de pagamentos prevista acima.				
Amortização das Notas	Nos termos do Termo de Emissão, as Notas serão amortizadas ordinariamente na respectiva data de pagamento indicada para tanto no cronograma de pagamentos indicado acima, observado eventual período de carência indicado no referido cronograma ("**Amortização Ordinária das Notas**"). A Devedora poderá realizar "**Amortização Extraordinária"**, ou seja, amortizações antecipadas em relação às respectivas datas de pagamento de amortização indicadas no cronograma de pagamentos, sendo elas: (i) "**Amortização Extraordinária Facultativa"**, que corresponde à amortização extraordinária realizada de forma facultativa pela Devedora, ou seja, exclusivamente por decisão da Devedora, nos termos do Termo de Emissão; e (ii) "**Amortização Extraordinária Compulsória"**, que corresponde à amortização extraordinária realizada de forma obrigatória nas hipóteses previstas no Termo de Emissão. (Amortização Ordinária, Amortização Extraordinária Facultativa e Amortização Extraordinária Compulsória, em conjunto, doravante referidas como **"Amortização das Notas"**).				
Resgate Compulsório das Notas	Nos termos previstos no Termo de Emissão, a Devedora deve realizar o resgate antecipado compulsório das Notas na hipótese declaração do vencimento antecipado das Notas ("**Resgate Compulsório das Notas**").				
Resgate Antecipado Facultativo das Notas	A Devedora terá a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das Notas, de forma total, a qualquer momento a partir da primeira data de integralização dos CRI (inclusive), sendo certo que o referida resgate antecipado facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições estabelecidos no Termo de Emissão ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas**").				
Eventos de Vencimento Antecipado	Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI para não declarar o vencimento antecipado das Notas, na ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado previstos abaixo ("**Eventos de Vencimento Antecipado**"):				

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

(i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;

(ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

CRÉDITO

(iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;

(iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;

(vi) Protesto de títulos contra a Devedora (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado

(viii) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida pela Devedora em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(ix) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida por qualquer Garantidor em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(x) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas pela Devedora, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00

	(quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado; (xi) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas por qualquer Garantidor, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado; (xii) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Devedora e/ou a qualquer Garantidor; GARANTIAS (xiii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto no Lastro e nos Contratos de Garantia; (xiv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI); (xv) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável; (xvi) Descumprimento da obrigação de recomposição da Razão de Garantia, nos termos deste instrumento; (xvii) Caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento; (xviii) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia; (xix) Descumprimento de um covenant estabelecido neste instrumento; SOCIETÁRIO (xx) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor; (xxi) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, salvo se já aprovado em Assembleia CRI pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 (ii); (xxii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor, salvo se já aprovado em Assembleia CRI pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 (ii) da Nota Comercial; (xxiii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento

	das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação, salvo se já aprovado em Assembleia CRI pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 (ii) da Nota Comercial; (xxiv) Redução de capital social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor pessoa jurídica; FORMALIZAÇÃO (xxv) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação; (xxvi) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito; (xxvii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação; (xxviii) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação; (xxix) Prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos; DESTINAÇÃO DE RECURSOS (xxx) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento; (xxxi) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento; (xxxii) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóvel(is) Destinatário(s) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir; SEGUROS (xxxiii) Caso o Seguro Garantia não seja contratado (e/ou renovado) na forma e no prazo exigidos no presente instrumento, ou, ainda, caso o beneficiário do Seguro Garantia não seja aquele exigido nos termos deste instrumento; (xxxiv) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial do Seguro Garantia; ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDORES (xxxv) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do

	prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação; DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS (xxxvi) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo; (xxxvii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental; COMPLIANCE (xxxviii) Violação, devidamente comprovada, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições); (xxxix) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; GERAIS (xl) Se a Devedora não realizar o registro de incorporação, em até 24 (vinte e quatro) meses, da Data de Emissão, do empreendimento imobiliário nos terrenos dos Imóveis adquiridos, sendo necessário que o referido empreendimento observe uma área privativa mínima maior ou igual a 70% (setenta por cento) do que a descrita no projeto original. (xli) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação; (xlii) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação; e/ou (xliii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.
Destinação dos Recursos	Os recursos captados pela Devedora serão utilizados para a aquisição dos imóveis descritos na secção de “Destinação de Recursos”. **Para mais informações sobre a destinação de recursos, vide item 3.2, na página 13 deste Prospecto.**

Garantias	Em garantia das Notas, serão outorgadas as garantias de Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Seguro Garantia e Fundos. **Para mais informações sobre as Garantias, veja a Seção "*Principais Características da Oferta*", na página 7 deste Prospecto.**

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

Não há cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, uma vez que as Notas, lastro para a emissão dos CRI, foram subscritas pela Emissora. Portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

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.

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento.

Em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Emissora, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos enviados à Emissora, em decorrência da titularidade das Notas, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem aplicados de acordo com a Cascata de Pagamento prevista no Termo de Securitização e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

Sem prejuízo das hipóteses de Amortização e Resgate das Notas, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Emissão, nas datas de pagamento da Remuneração das Notas, conforme estipuladas no referido anexo.

Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida a Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração das Notas: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito ("**Encargos Moratórios**").

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.

A Devedora emitiu as Notas em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem na data deste Prospecto Definitivo, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 7% (sete por cento) dos CRI de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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 Emissora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas, 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 adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-

bases passíveis de comparação relativas a 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.

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

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Compulsório**"), conforme os eventos previstos na Cláusula "Vencimento Antecipado" do Termo de Emissão.

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora também deverá realizar amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais nos termos da Cláusula "**Amortização Extraordinária Compulsória**".

A Devedora poderá, ainda, realizar amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, de forma parcial, em qualquer Data de Pagamento, a partir da primeira Data de Integralização (CRI), nos termos e condições da Cláusula "Amortização Extraordinária Facultativa", observado, inclusive, o pagamento de eventual prêmio de pré-pagamento, conforme aplicável.

Por fim, a Devedora poderá realizar o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, de forma total, em qualquer Data de Pagamento, desde que observadas as condições previstas na Cláusula "**Resgate Antecipado Facultativo"**.

A ocorrência de qualquer dos eventos de pré-pagamento acima descritos acarretará o resgate antecipado dos CRI, o que pode reduzir a rentabilidade esperada pelos investidores, em virtude do encurtamento do prazo dos papéis. Além disso, poderá haver dificuldade de reinvestimento do capital resgatado a taxas semelhantes às da operação, impactando a rentabilidade final dos investidores.

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

Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI (observadas as exceções dispostas abaixo) para não declarar o vencimento antecipado das Notas, na ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado previstos abaixo, com exceção do item abaixo, cuja ocorrência acarretará o vencimento antecipado automático das Notas("**Eventos de Vencimento Antecipado**"):

(i) Se a Devedora não realizar o registro de incorporação, em até 24 (vinte e quatro) meses, da Data de Emissão, do empreendimento imobiliário nos terrenos dos Imóveis adquiridos, sendo necessário que o referido empreendimento observe uma área privativa mínima maior ou igual a 70% (setenta por cento) do que a descrita no projeto original :

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas no Termo de Emissão. 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, e conforme deliberação dos titulares de CRI em Assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário ou aos Titulares de CRI e de eventuais encargos devidos.

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

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

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 caso de inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer condições da Emissão, o Agente fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17.

A ocorrência de qualquer um dos itens "i" a "iii" dos eventos abaixo, poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos das cláusulas abaixo, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado, e a ocorrência dos itens "iv" ou "v" dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado.

(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;

(iii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;

(iv) na hipótese de vencimento antecipado das Notas e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados o aqui disposto; e

(v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos no Termo de Securitização.

A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário, e deverá convocar uma Assembleia nos termos descritos no Termo de Securitizaçõ, para deliberar sobre a sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

Não estão inseridos no conceito de insolvência o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores. Ainda, que liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

A Assembleia convocada para os itens "i" a "iii" acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

A Assembleia prevista acima, convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

A Assembleia prevista para os eventos "i" a "iii" acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

A instituição liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia de que trata os itens "i" a "iii" acima, não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Geral de que trata os itens "i" a "iii" acima, seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Nas hipóteses dos itens "iv" e "iv" acima, deverão ser observados os dispostos quanto aos quóruns e providencias previstos no Termo de Securitização.

Na hipótese de destituição da Securitizadora do Patrimônio Separado nos termos acima, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

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

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário para verificação dos recursos líquidos das Notas podem ser encontradas na Seção "Destinação de Recursos", a partir da página 13 deste Prospecto.

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

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910 ("**Instituição Custodiante**") foi contratada como agente custodiante para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber o Termo de Securitização, o Termo de Emissão, os boletins de subscrição dos CRI, os Contratos de Garantia, os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima. Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos documentos mencionados acima.

A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos listados no item "i" acima até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado. Os documentos listados no item "i" acima deverão ser mantidos sob custódia pela Instituição Custodiante, na forma dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, com as funções de: (i) receber os referidos documentos, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; (ii) fazer a custódia e guarda eletrônica dos documentos listados no item "i" acima até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos listados no item "i" acima.

A Instituição Custodiante deverá permitir o acesso, nas suas dependências, às vias do Termo de Securitização, pela Securitizadora e/ou quaisquer terceiros por ela indicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Securitizadora nesse sentido, ou prazo inferior, (i) no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, com a finalidade de realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares dos CRI, (ii) caso seja necessário usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, ou (iii) caso a Securitizadora seja compelida, em decorrência de decisão judicial ou administrativa. Nesse caso, a Instituição Custodiante compromete-se a envidar seus melhores esforços para que a Securitizadora consiga cumprir o prazo.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários

Não aplicável, tendo em vista que o preço de aquisição das Notas corresponde ao Valor Total da Emissão.

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados por Notas subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados por Notas subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS GARANTIDORES

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos por um único devedor, a saber, pela Devedora.

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

O lastro é concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora, nos termos da alínea e, do inciso III do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora:

Denominação social	**Vetter Empreendimentos Ltda.**
Data de Constituição	09 de novembro de 2011.
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade Limitada
Características Gerais	**Objeto social**: Incorporação de empreendimentos imobiliários; aluguel de imóveis próprios; construção de edifícios e compra e venda de imóveis próprios.. **Capital Social**: R$ 100.000.000,00 **CNPJ/MF**: 14.621.282/0001-59
País de Constituição	Brasil
Sede	Rua 7 de Setembro, nº 777, Ed. Stein Office, Sala 1215, Centro, na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, CEP 89.010-203
Prazo de Duração	Indeterminado
Natureza dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas de emissão da Devedora e são considerados concentrados, pelo fato de serem devidos integralmente pela Devedora.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas, emitidas nos termos do Termo de Emissão, e correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI e segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, encontram-se no Anexo X deste Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, veja a Seção "15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou Como Anexos", na página 62 deste Prospecto.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos demonstrativos anuais encerrados em 31 de dezembro de 2024 da Devedora foram objeto de auditoria por parte da ERNST & YOUNG Auditores Independentes S/S Ltda .

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

Devedora

Capitalização da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos e crédito de recebíveis imobiliários e patrimônio líquido, e indicam **(i)** a posição de Dezembro de 2024, e **(ii)** ajustada para refletir os recursos de R$ 23.5000.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais) que a Devedora estima receber em razão da emissão das Notas Comerciais que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta

Tabela de Capitalização

Endividamento (R$)		**DFP Auditada (i)**	**Saldo ajustado após captação de recursos [(1)] [(ii)]**
Tipo	**Instituição financeira**	**31 de dezembro de 2024**	**31 de dezembro de 2024**
Capital de Giro	Sicredi	1.442	1.442
Capital de Giro	Sicoob	0	0
Capital de Giro	Sicredi	9.554	9.554
Capital de Giro	Sicredi	2.698	2.698
Capital de Giro	Sicredi	7.689	7.689
Capital de Giro	Sicredi	7.577	7.577
Capital de Giro	Sicredi	6.628	6.628
Capital de Giro	Viacredi	3.924	3.924
Capital de Giro	Viacredi	2.954	2.954
Capital de Giro	Viacredi	0	0
Capital de Giro	Viacredi	6.283	6.283
Capital de Giro	Viacredi	0	0
Capital de Giro	Viacredi	721	721
Capital de Giro	Viacredi	3.779	3.779
Capital de Giro	Viacredi	4.216	4.216
Capital de Giro	Original	5.893	5.893
Capital de Giro	Inter	1.647	1.647
Crédito Imobiliário	Bradesco	0	0
Crédito Imobiliário	CEF	35.442	35.442
Crédito Imobiliário	CEF	16.555	16.555
Crédito Imobiliário	CEF	0	0
Crédito Imobiliário	CEF	769	769
Crédito Imobiliário	CEF	6.442	6.442
Crédito Imobiliário	Bradesco	0	0
Crédito Imobiliário	CHP	5.435	5.435
Crédito Imobiliário	BB	7.398	7.398
Crédito Imobiliário	Bradesco	17.984	17.984
Consórcio	Bradesco	191	191
Total		**155.221**	**155.221**
Circulante		28.204	28.204
Não circulante		127.017	127.017
Patrimônio Líquido		**146.142**	**146.142**
Total da Capitalização		**23.500**	**23.500**

(1) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta através da subscrição e integralização do CRI por parte de investidores profissionais e/ou qualificados.

Índices Financeiros da Devedora

Os Recursos que a Devedora irá captar com a Oferta apresentarão, na data em que a Devedora estima receber tais recursos, impactos: **(i)** nos índices de liquidez; **(ii)** nos índices de atividade; **(iii)** nos índices de endividamento; e **(iv)** nos índices de lucratividade; conforme descritos na tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, respectivamente; e **(ii)** na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos no montante de R$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais), que a Devedora irá captar com emissão das Notas que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta.

As informações abaixo, referentes à coluna "Índice Efetivo", foram extraídas das demonstrações financeiras da Devedora referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2024, anexadas a este Prospecto e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro:

Tabelas

Índices de Liquidez		
Índices de liquidez	**Em 31 de dezembro de 2024 (R$)**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos (4)**
Ativo circulante	149.315	149.315
Ativo não circulante	90.829	90.829
Passivo circulante	62.283	62.283
Passivo não circulante	211.716	211.716
Liquidez Geral (1)	**0,87**	**0,87**
Liquidez Corrente (2)	**2,39**	**2,39**
Caixa e Equivalentes de Caixa	19.124	19.124
Liquidez Imediata (3)	**0,30**	**0,30**

(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo não circulante prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa e Equivalentes de Caixa pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais) captados na Oferta e utilizados.

Índices de Endividamento		
Índices de Endividamento	**Em 31 de dezembro de 2024 (R$)**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos (4)**
Passivo circulante	62.283	62.283
Passivo não circulante	211.716	211.716
Passivo circulante + passivo não circulante	273.999	273.999
Ativo total	420.141	420.141
Índice de endividamento geral (1)	**65,22**	**65,22**
Patrimônio Líquido	146.142	146.142
Grau de endividamento (2)	**187,49**	**187,49**
Composição do endividamento (3)	**22,73**	**22,73**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora, multiplicado por 100. O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora, multiplicado por 100.

(2) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora, multiplicado por 100.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões quinhentos mil reais).

Endividamento	**Em 31 de dezembro de 2024 (R$)**	
	DFP Auditado	**Saldo ajustado após captação de recursos**
Empréstimos e financiamentos - circulante	28.204	28.204
Empréstimos e financiamentos - não circulante	127.017	127.017
Créditos de recebíveis imobiliários - circulante	0	0
Créditos de recebíveis imobiliários - Não circulante	0	0
(=) Dívida Bruta	155.221	155.221
(-) Caixa e equivalentes de caixa	19.124	19.124
(=) Dívida Líquida	136.097	136.097
(-) Financiamentos do SFH	90.216	90.216
Dívida Líquida ajustada (1)	45.881	45.881

Dívida Líquida Ajustada" significa a Dívida Bruta deduzido de "caixa e equivalentes de caixa", com a exclusão de financiamentos à produção dos projetos de incorporação e/ou urbanismo, sendo estes, mas não se limitando, a operações do SFH e/ou operações financeiras e/ou no âmbito do mercado de capitais que possuam como destinação final o financiamento a desenvolvimento de projetos específicos de incorporação e/ou urbanismo e que sejam devidamente comprovados. Os *covenants* da operação são calculados sobre a Dívida Líquida Ajustada

Índices de Atividade	**Em 31 de dezembro de 2024 (R$)**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos (2)**
Receita Líquida	221.920	221.920
Ativo Total	420.141	443.641
Giro do ativo total (1)	**0,52**	**0,50**

(1) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita líquida pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2024.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade			
Índices de Lucratividade	**Índice Efetivo (R$)**		**Índice ajustado após captação de recursos (3)**
	2023	**2024**	**2025**
Receita Líquida	142.380	221.920	221.920
Lucro Bruto	50.612	78.302	78.302
Resultado Financeiro	-2.228	-1.836	-1.836
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	51.341	91.934	91.934
Lucro líquido do exercício	48.646	91.934	91.934
Margem Bruta (1)	**35,54**	**35,28**	**35,28**
Margem Líquida (2)	**34,16**	**41,42**	**41,42**

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Bruto do exercício; pelo (ii) Receita Líquida do exercício da Devedora, multiplicado por 100.

(2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro líquido do exercício; pela (ii) Receita Líquida do exercício da Devedora, multiplicado por 100.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

Vetter Empreendimentos Ltda

Capitalização da Vetter

Os recursos líquidos que a Vetter estima receber com a captação da Devedora não terão, na data em que a Devedora receber tais recursos, qualquer impacto nos índices de atividade de prazo médio de recebimento e prazo médio de pagamento.

Índices Financeiros da Vetter

As tabelas abaixo apresentam os índices calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Vetter, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, com informações comparativas de 31 de dezembro de 2023.

Tabelas

Índices de Liquidez		
Índices de liquidez	**Em 31 de dezembro de 2024 (R$)**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos (4)**
Ativo circulante	330.075	353.575
Ativo não circulante	136.743	136.743
Passivo circulante	94.726	94.726
Passivo não circulante	240.543	264.043
Liquidez Geral (1)	**1,39**	**1,36**
Liquidez Corrente (2)	**3,48**	**3,73**
Caixa e Equivalentes de Caixa	29.704	53.204
Liquidez Imediata (3)	**0,31**	**0,56**

(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo não circulante prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Vetter.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Vetter.

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa e Equivalentes de Caixa pelo (ii) passivo circulante da Vetter.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais) captados na Oferta e utilizados.

Índices de Endividamento		
Índices de Endividamento	**Em 31 de dezembro de 2024 (R$)**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos (4)**
Passivo circulante	94.726	94.726
Passivo não circulante	240.543	264.043
Passivo circulante + passivo não circulante	335.269	335.269
Ativo total	481.411	504.911
Índice de endividamento geral (1)	**69,64**	**71,05**
Patrimônio Líquido	146.142	146.142
Grau de endividamento (2)	**229,41**	**245,49**
Composição do endividamento (3)	**28,25**	**26,40**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Vetter, multiplicado por 100. O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Vetter, multiplicado por 100.

(2) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Vetter, multiplicado por 100.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais).

Endividamento	**Em 31 de dezembro de 2024 (R$)**

	DFP Auditado	Saldo ajustado após captação de recursos
Empréstimos e financiamentos - circulante	8.634	28.204
Empréstimos e financiamentos - não circulante	152.069	152.069
Créditos de recebíveis imobiliários - circulante	0	0
Créditos de recebíveis imobiliários - Não circulante	0	23.500
(=) Dívida Bruta	180.273	203.773
(-) Caixa e equivalentes de caixa	29.704	53.204
(=) Dívida Líquida	150.569	150.569
(-) Financiamentos do SFH	115.268	115.268
Dívida Líquida ajustada [1]	35.301	35.301

Dívida Líquida Ajustada" significa a Dívida Bruta deduzido de "caixa e equivalentes de caixa", com a exclusão de financiamentos à produção dos projetos de incorporação e/ou urbanismo, sendo estes, mas não se limitando, a operações do SFH e/ou operações financeiras e/ou no âmbito do mercado de capitais que possuam como destinação final o financiamento a desenvolvimento de projetos específicos de incorporação e/ou urbanismo e que sejam devidamente comprovados. Os *covenants* da operação são calculados sobre a Dívida Líquida Ajustada

Índices de Atividade	**Em 31 de dezembro de 2024 (R$)**	
	Índice Efetivo	**Índice ajustado após captação de recursos (2)**
Receita Líquida	340.684	340.684
Ativo Total	481.411	504.911
Giro do ativo total [1]	**0,70**	**0,67**

[1] O giro do ativo total é dado pela divisão da receita líquida pelo ativo total da Vetter em 31 de dezembro de 2024.

[2] Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais) que a Vetter estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade			
Índices de Lucratividade	**Índice Efetivo (R$)**		**Índice ajustado após captação de recursos [3]**
	2023	**2024**	**2025**
Receita Líquida	211.325	340.684	340.684
Lucro Bruto	85.287	145.816	145.816
Resultado Financeiro	(2.208)	(1.562)	(1.562)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	52.737	92.000	92.000
Lucro líquido do exercício	48.646	91.934	91.934
Margem Bruta [1]	**40,36**	**42,80**	**42,80**
Margem Líquida [2]	**23,02**	**26,99**	**26,99**

[1] A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Bruto do exercício; pelo (ii) Receita Líquida do exercício da Vetter, multiplicado por 100.

[2] A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro líquido do exercício; pela (ii) Receita Líquida do exercício da Vetter, multiplicado por 100.

[3] Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais) que a Vetter estima receber na Oferta.

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

1.1 Histórico do emissor

Descrever sumariamente o histórico do emissor

Devedora

A Vetter é a 3ª maior incorporadora e construtora de Santa Catarina, segundo ranking Intec, com atuação focada no litoral norte do Estado, especializada em empreendimentos de alto padrão. Com 14 anos de mercado, é reconhecida pela excelência na entrega, solidez financeira e compromisso com inovação e sustentabilidade. Conta com auditoria externa independente (EY), estrutura de governança corporativa e gestão profissionalizada. Seu portfólio inclui projetos arquitetônicos premiados, com forte valorização e liquidez. A empresa alia qualidade construtiva, inteligência imobiliária e experiência do cliente como pilares estratégicos, tornando-se referência no segmento e altamente atrativa para investidores que buscam segurança, retorno e diferenciação.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Devedora

A Vetter e suas controladas possuem como principal atividade a incorporação e construção imobiliária.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

1.11 - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Devedora

Não houve nenhuma aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora.

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

1.14 – Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Devedora

Não houve nenhuma alteração na condução ou estratégia do negócio que não se enquadre como operação normal da Devedora.

6. Controle e grupo econômico - 6.1/2 Posição acionária

Devedora

A Devedora possui como acionistas (i) a empresa Trade Participações Ltda. e a empresa Life Participações Societárias Ltda., conforme demonstrado no organograma abaixo.

Organograma societário.



Vetter

A Vetter possui como sócios Trade Participações Ltda e Life Participações Ltda, cada uma com 50% cada.

7. Assembleia geral e administração - 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Devedora

A Devedora não contém conselhos ou órgãos executivos. Apenas sócios diretores e gestores executivos.

8. Remuneração dos administradores - 8.2 Remuneração total por órgão

Devedora

Os administradores recebem exclusivamente através de distribuição de resultados.

11.2 Transações com partes relacionadas

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

Devedora

Conforme descrito na NE 16 da DF 2024.

12.1 Informações sobre o capital social

Devedora

O capital social da Devedora, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), dividido em 50.000.000 (Cinquenta milhões) quotas, com valor nominal unitário de R$ 2,00 (dois reais), assim distribuído:

Sócios	Quotas	Valor em reais (R$)
Life Participações Ltda	25.000.000	50.000.000,00
Trade Participações Ltda	25.000.000	50.000.000,00
Total	50.000.000	**100.000.000,00**

Sócios	Quotas	Valor em reais (R$)
Life Participações Ltda	25.000.000	50.000.000,00
Trade Participações Ltda	25.000.000	50.000.000,00
Total	50.000.000	**100.000.000,00**

O capital social da Devedora encontra-se totalmente integralizado através de aportes e resultados acumulados.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Devedora

A Devedora não participou da emissão de valores mobiliários no Brasil.

12.6. Principais Características do Garantidor Pessoa Jurídica

Garantidor AFI - A Vetter 38 é uma sociedade de propósito específico, 100% detida pela Devedora, que tem por objeto social desenvolvimento, incorporação, comercialização de empreendimento imobiliário a ser construído nos Imóveis objeto da presente Oferta.

Garantidor Avalista - A Trade Participações Societárias Ltda. é uma sociedade limitada, 100% detida pelos sócios pessoas físicas administradores da Devedora, que tem por objeto social a atuação na Participação no capital de outras sociedades, como sócia, quotista ou acionista, no país ou exterior, podendo ou não exercer o controle a gestão e administração.

Garantidor Avalista - A Life Participações Societárias Ltda. é uma sociedade limitada, 100% detida pelos sócios pessoas físicas administradores da Devedora, que tem por objeto social a atuação na Participação no capital de outras sociedades, como sócia, quotista ou acionista, no país ou exterior, podendo ou não exercer o controle a gestão e administração.

13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Emissora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que Emissora participa como emissora em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. O Coordenador Líder e a Emissora não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade integrante de seu conglomerado financeiro. não possuem qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro. Além disso, nos últimos 12 (doze) meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro não participou de operações relevantes de financiamento, ou reestruturações societárias envolvendo a Devedora e demais sociedades de seu conglomerado financeiro.

A Devedora e/ou e demais sociedades de seu conglomerado financeiro poderão, no futuro, contratar o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e para realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimentos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades. A Devedora poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não Ações ou valores mobiliários referenciados, conversíveis, ou permutáveis em ações ordinárias de emissão da Devedora) de emissão da Devedora e/ou eventualmente possuem, diretamente ou por fundos de investimento administrados ou geridos por tais sociedades, valores mobiliários de emissão da, e/ou lastreados em créditos originados pela, Devedora e, sendo que: em todos os casos, consistiram em operações em mercados organizados a preços e condições de mercado. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro poderão: (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Devedora, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Devedora com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações ordinárias de emissão da Devedora; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do o Coordenador Líder no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra e venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária na Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. O Coordenador Líder e a Instituição Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na

participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Liquidante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Liquidante participa como Agente Liquidante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. O Coordenador Líder e o Agente Liquidante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Inexistência de Conflitos.

Na data deste Prospecto, não foram identificados quaisquer vínculos societários, relacionamentos comerciais existentes entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora e os prestadores de serviços, ou atuação dos prestadores de serviço na realização da Emissão e da Oferta, que possam caracterizar um conflito de interesses com relação à Emissão e Oferta.

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O Contrato de Distribuição, celebrado entre a Securitizadora, a Devedora, o Interveniente Anuente, e o Coordenador Líder, em 29 de julho de 2025, disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Securitizadora. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição estava condicionado a determinadas condições precedentes, as quais foram integralmente cumpridas.

A liquidação financeira da Oferta independe da ação direta ou indireta do ofertante ou pessoas a ele vinculadas no âmbito da Oferta. De nenhuma forma, condições comerciais poderão colocar em risco a realização da Oferta após a divulgação do Anúncio de Início, a partir do que a Oferta passa a ser irrevogável, exceto se ocorrer uma "alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem", nos termos do art. 67 da Res. CVM 160, o que poderia justificar, de fato, a revogação da Oferta.

A cópia do Contrato de Distribuição da Oferta estará disponível aos investidores, para consulta ou reprodução na sede da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção "**IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**" na página 63 deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

A comissão devida ao Coordenador Líder, as despesas com prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, com recursos decorrentes do Fundo de Despesas ou pela Devedora, diretamente, conforme o caso, conforme descritos abaixo e no Capítulo "Despesas" do Termo de Securitização, indicativamente, conforme tabela abaixo:

Despesas Iniciais e Despesas Recorrentes

Comissões e Despesas	**Montante**	**Custo Unitário por CRI**	**% do Valor Total da Emissão**
(com gross up) [(1)]	**(em R$)**	**(em R$)**	
Custo Total[(1)]	**1.151.529,30**	**49,0012**	**4,9001%**
Comissões do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais	**776.859,50**	**33,0579**	**3,3058%**
Comissão de Coordenação e Estruturação [(1a)] *(flat)*	705.000,00	**30,0000**	**3,0000%**
Impostos (Gross up) *(flat)*	**71.859,50**	**3,0579**	**0,3058%**
Registros CRI	**26.939,50**	**1,1464**	**0,1146%**
CVM *(flat)* [(2)]	7.050,00	**0,3000**	**0,0300%**
ANBIMA *(flat)*	9.919,00	**0,4221**	**0,0422%**
ANBIMA Base de Dados CRI *(flat)*	1.568,00	**0,0667**	**0,0067%**
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação *(flat)*	6.815,00	**0,2900**	**0,0290%**
B3 - Registro CCI *(flat)*	199,75	**0,0085**	**0,0009%**
B3 - Taxa de Liquidação Financeira *(flat)*	1.000,00	**0,0426**	**0,0043%**
B3 - Custódia CRI (mensal)	188,00	**0,0080**	**0,0008%**
B3 - Custódia Lastro (mensal)	199,75	**0,0085**	**0,0009%**
Prestadores de Serviço do CRI	**347.730,30**	**14,7970**	**1,4797%**
Securitizadora (Implantação) *(flat)*	54.433,29	**2,3163**	**0,2316%**
Securitizadora - Primeira Parcela (flat)	4.780,69	**0,2034**	**0,0203%**
Securitizadora (Manutenção) (mensal)	4.780,69	**0,2034**	**0,0203%**
Agente Fiduciário (Implantação) (*flat*)	5.691,52	**0,2422**	**0,0242%**
Agente Fiduciário - Primeira Parcela (*flat*)	19.351,17	**0,8235**	**0,0823%**
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	19.351,17	**0,8235**	**0,0823%**
Agente Fiduciário - Verificação da Destinação (Manutenção) (Semestral)	1.365,96	**0,0581**	**0,0058%**
Custodiante - Primeira Parcela (*flat*)	6.829,82	**0,2906**	**0,0291%**
Custodiante (Manutenção) (anual)	6.829,82	**0,2906**	**0,0291%**
Escriturador da Nota Comercial	5.691,52	**0,2422**	**0,0242%**

Registrador (Implantação) (*flat*)	5.691,52	**0,2422**	**0,0242%**
Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI (Implantação) (flat)	1.200,00	**0,0511**	**0,0051%**
Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI - (Manutenção) (mensal)	1.200,00	**0,0511**	**0,0051%**
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (flat)	6.000,00	**0,2553**	**0,0255%**
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	6.000,00	**0,2553**	**0,0255%**
Contador do Patrimônio Separado (flat)	600,00	**0,0255**	**0,0026%**
Contador do Patrimônio Separado (mensal)	600,00	**0,0255**	**0,0026%**
Legal Opinion Securitizadora	15.982,95	**0,6801**	**0,0680%**
Advogados Externos	181.350,18	**7,7170**	**0,7717%**
Valor Líquido	**1.032.739,50**	**43,9464**	**4,3946%**

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

Os seguintes documentos são incorporados por referência a este Prospecto:

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

- Formulário de Referência da Emissora:

  https://grupotravessia.com/institucional/ (neste website, clicar em "Formulário de Referência 2024" e na CVM no seguinte *website*: **https://www.gov.br/cvm/pt-br**, neste website clicar em "Regulados CVM sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Travessia Securitizadora S.A." no campo disponível. Em seguida acessar "Travessia Securitizadora S.A,", e posteriormente no campo "Categoria" selecionar "Formulário de Referência".

- Formulário de Referência da Devedora:

Não Aplicável, tendo em vista que a Devedora não possui Formulário de Referência elaborado.

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

As demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024 podem ser encontradas no seguinte website: **https://grupotravessia.com/institucional/** (neste website, clicar em "00-TRAVESSIA AS_PP_DF 2024"2024" e na CVM no seguinte *website:* **https://www.gov.br/cvm**, neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar " Travessia Securitizadora S.A.". Em seguida clicar em "Travessia", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas", e selecionar "No Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2022, 31/12/2023 ou 31/12/2024, conforme aplicável, e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pela DFP que será consultada. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF"

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

As demonstrações financeiras auditadas da Devedora, referentes ao último exercício social, se encontram no Anexo X deste Prospecto.

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião da Diretoria da Emissora que deliberou a Emissão.

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto, constante do Anexo I a este Prospecto.

15.5. Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto, e Estatuto Social da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto

Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

- Estatuto social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto
- Contrato Social da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto

15.6. Termo de Securitização, conforme Anexo IV deste Prospecto

15.7. Termo de Emissão, conforme Anexo V deste Prospecto

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS

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

Emissora

Travessia Securitizadora S.A.
Rua Tabapuã, 41 - 13o andar - Itaim Bibi
CEP 04533-011, São Paulo, SP
At.: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Telefone: (11) 4115-8700
E-mail: ri@grupotravessia.com e gestao@grupotravessia.com
Website: https://grupotravessia.com/

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

Coordenador Líder

Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.
Avenida Oswaldo Aranha, nº 720, 2º Andar, Bairro Bom Fim
CEP 90035-191 – Porto Alegre, RS
At: Rafael Hosoi e Natan Oliveira Santos
Telefone: (11) 97182-2644
E-mail: natan.santos@warren.com.br / juridico@warren.com.br

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto;

Assessor Legal do Coordenador Líder e da Oferta

Cepeda Advogados
Rua Joaquim Floriano, 100 - Itaim Bibi
CEP 04534-000, São Paulo - SP
At.: Marinis Pigossi
Telefone: (11) 2823-2850
E-mail: marinis.pigossi@cepeda.law

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditores independentes da Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Auditor Independente

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA
Av Presidente Juscelino Kubitschek 1909, Sp Corp Tower Torre Norte Andar 8 Conj 81
Cep: 04.543-907, São Paulo – Sp
At.: Cleverson Luiz Lescowicz
Tel.: (47) 2111-0700

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

Agente Fiduciário

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7 Sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22640-102 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo).
Website: https://www.oliveiratrust.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Agente Liquidante da emissão

Agente de Liquidação

Itaú Unibanco S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Bloco Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara
CEP 04344-902 – São Paulo, SP
At.: Flavia Romanha de Oliveira Holanda
Telefone: (11) 3003-9285
E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br
Website: https://www.itau.com.br/investmentservices/escrituracao

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

Escriturador

Itaú Unibanco S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Bloco Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara
CEP 04344-902 – São Paulo, SP
At.: Flavia Romanha de Oliveira Holanda
Telefone: (11) 3003-9285
E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br
Website: https://www.itau.com.br/investmentservices/escrituracao

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Item 16 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como a este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder da Oferta nos endereços descritos acima.

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor se encontra atualizado consta do **Anexo VI** a este Prospecto.

16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

Declaração da Emissora

A Emissora prestou declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no **Anexo VI** deste Prospecto.

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, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, prestou declarações que verificou, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal contratado na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, a qual se encontra no **Anexo IX** deste Prospecto.

17.1. Fluxograma da Oferta

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

1. A Devedora emite a Nota, em série única, nos termos do Termo de Emissão. As Nota é subscrita pela Emissora.

2. Os Créditos Imobiliários decorrentes da Nota são vinculados pela Emissora à emissão dos CRI, nos termos da Resolução CVM nº 60 e conforme disposto no Termo de Securitização.

3. A Emissora realiza a emissão dos CRI, lastreados nos Créditos Imobiliários vinculados.

4. O Coordenador Líder distribui os CRI aos Investidores, nos termos da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição.

5. Os Investidores integralizam os CRI e a Emissora recebe os recursos na Conta Centralizadora.

6. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora faz o desembolso da integralização das Notas à Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

7. Pagamento da PMT das Notas na Conta Centralizadora.

8. Pagamento da PMT dos CRI aos Investidores.

17.2. Classificação dos CRI

Conforme disposto no artigo 3º e nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX, das *Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*, em vigor desde 01 de fevereiro de 2024, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) "Residencial", tendo em vista a categoria do(s) Imóvel(is) Destinatário(s); (ii) "Concentrado", tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora; (iii) "Apartamentos ou Casas", uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas; e (iv) "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que são lastreados nas Notas, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

17.3. Assembleia de Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ("**Assembleia**").

A Assembleia será instalada, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, um terço do valor global dos CRI, em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI.

Na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

17.4. *Duration* dos CRI

Os CRI terão *duration* de, aproximadamente, 2,1 anos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300498119	CNPJ 26.609.050/0001-64	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 163.399/25-6	DATA DO ARQUIVAMENTO 08/05/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 13/05/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 21:32:32	CÓDIGO DE CONTROLE 266329445
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 13/05/2025 PELO SECRETÁRIO GERAL DA JUCESP – ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

Certifico o registro sob o nº 163.399/25-6 em 08/05/2025 da empresa TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300498119, protocolado sob o nº 0966289250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 266329445. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

08 05 25

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
0.966.289/25-0

CONTROLE INTERNET
034752453-2

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO
Arquivamento de Ata;

NOME EMPRESARIAL
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

PORTE
Normal

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Rua Tabapua	41	sala 01	04533-010

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
0	26.609.050/0001-64	3530049811-9

JUCESP – GUICHÊ 05 MAI PROTOCOLO

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC.
NOME: VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA (Diretor Presidente) ASSINATURA: DATA: 30/04/2025	**DARE: R$ 562,70** **DARF: R$,00**	**1 / 1**

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP – SEDE
GUICHÊ 13
05 MAI 2025
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP
DEFERIDO
07 MAI 2025
Lucas Farias de Cirqueira
Assessor Técnico do Registro Público
RG 49.185.592-5

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

( ) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
(X) Outros
(X) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
08 MAI 2025
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ALOIZIO E. SOARES JUNIOR
SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO
163.399/25-6
JUCESP

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 163.399/25-6 em 08/05/2025 da empresa TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300498119, protocolado sob o nº 0966289250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 266329445. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

08 02 32

Gerência de Guarda e Distribuição

( )Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
(▲)Verificação de Ficha Cadastral
( )Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( )MEI sem Cadastro
( )MEI com Cadastro
( )Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( )Vide Protocolo

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 163.399/25-6 em 08/05/2025 da empresa TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300498119, protocolado sob o nº 0966289250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 266329445. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP PROTOCOLO
0.966.289/25-0

JUCESP
08 05 25

SEDE
13
2025
OLO

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 29 DE ABRIL DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: aos 29 dias do mês de abril de 2025, às 13:30 horas, na sede da Travessia Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 41, Sala 01, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.533-010.

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, Camila Maria Oliveira, como Diretora de Securitização, Thais de Castro Monteiro, como Diretora de Compliance e Ioanni Stivim Apostolou Junior, como Diretor de distribuição, conforme anexo I da presente ata.

4. MESA: Presidente: Vinicius Basile Silveira Stopa; e Secretária: Thais de Castro Monteiro

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 2027 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,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SJJK5-V6VAN-XWHGN-5MMBQ.

Registro de Imóveis do Brasil

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 163.399/25-6 em 08/05/2025 da empresa TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300498119, protocolado sob o nº 0966289250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 266329445. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
08 05 25

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 2027 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SJJK5-V6VAN-XWHGN-5MMBQ.

Certifico o registro sob o nº 163.399/25-6 em 08/05/2025 da empresa TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300498119, protocolado sob o nº 0966289250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 266329445. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
08 05 25

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, 29 de abril de 2025.

Mesa:

Vinicius Basile Silveira Stopa	Thais de Castro Monteiro
Presidente	Secretária

JUCESP
08 MAI 2025
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SEDE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ALOZIO E. SOARES JUNIOR
SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO
163.399/25-6
JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SJJK5-V6VAN-XWHGN-5MMBQ.

Certifico o registro sob o nº 163.399/25-6 em 08/05/2025 da empresa TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300498119, protocolado sob o nº 0966289250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 266329445. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Certifico o registro sob o nº 163.399/25-6 em 08/05/2025 da empresa TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300498119, protocolado sob o nº 0966289250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 266329445. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
08 05 25

Anexo I da ata de Reunião Da Diretoria, realizada em 29 de abril de 2025.

Lista de Presença

Vinicius Basile Silveira Stopa Diretor-Presidente	Thaís de Castro Monteiro Diretora de Compliance
Camila Maria Oliveira Diretora de Securitização	Ioanni Stivim Apostolou Junior Diretor de distribuição

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SJJK5-V6VAN-XWHGN-5MMBQ.

Certifico o registro sob o nº 163.399/25-6 em 08/05/2025 da empresa TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300498119, protocolado sob o nº 0966289250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 266329445. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

08 05 25

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Norberto Luiz Mantovani Di Nardo, com inscrição ativa na OAB/SP nº 368005, e no CPF/ME nº 368.366.898-90, DECLARO, com base no Art. 28 da IN DREI 81/2020, e sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que estes documentos são autênticos e condizem com os originais.

Documentos apresentados:

1. 1 via da Capa JUCESP da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. – 03 folhas;
2. 1 via da ARD da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. - 05 folhas; e
3. OAB Noberto Luiz Mantovani Di Nardo – 01 folha.

São Paulo, 05 de maio de 2025.

Norberto Luiz Mantovani Di Nardo

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 163.399/25-6 em 08/05/2025 da empresa TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300498119, protocolado sob o nº 0966289250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/05/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 266329445. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ANEXO II

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)

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
SEDE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
463.937/23-5
JUCESP

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.)

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.

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

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.

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.

ANEXO III

12ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL
VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ 14.621.282/0001-59

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=998lOwXz8t_vqy0ZitPQpg&chave2=Ug8cwwsph_-ckGj5CvuIRA
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 03769367979-MAICON OLIVEIRA|00434409910-JAMES JOSE RAMOS|03436697907-DENISE MULLER RAMOS
00469773928-IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA

LIFE PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua Doutor Antônio Haffner, nº 555, Sala 05, Bairro Velha, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.036-662, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o NIRE 42205614951 e inscrita no CNPJ sob o nº 28.054.398/0001-68, neste ato representada por seus administradores **IANAÊ ELIZA FELTRIN OLIVEIRA,** brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, nascida em 18/12/1982, empresária, portadora da carteira de identidade nº 3438947, expedida pela SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 004.697.739-28 e **MAICON OLIVEIRA,** brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, nascido em 10/02/1984, empresário, portador da carteira de identidade nº 44659342, expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob o n° 037.693.679-79, ambos residentes e domiciliados na Rua 7 de Setembro, nº 777, Bairro Centro, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.010-203;

TRADE PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua Doutor Antônio Haffner, nº 555, Sala 03, Bairro Velha, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.036-662, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o NIRE 42205621214 e inscrita no CNPJ sob o nº 28.162.457/0001-11, neste ato representada por seus administradores **DENISE MULLER RAMOS,** brasileira, casada sob o regime de separação de bens, nascida em 22/01/1981, empresária, portadora da carteira de identidade nº 4201955, expedida pela SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 034.366.979-07, ambos residentes e domiciliados na Rua 7 de Setembro, nº 777, Bairro Centro, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.010-203 e **JAMES JOSE RAMOS,** brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, nascido em 07/03/1979, empresário, portador da carteira de identidade nº 2799521, expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 004.344.099-10.

Sócios da Sociedade Empresária Limitada denominada **VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede na Rua 7 de Setembro, nº 777, Ed. Stein Office, Sala 1215, Centro, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.010-203, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o NIRE 42204777393 arquivada em 09/11/2011, inscrita no CNPJ sob o nº. 14.621.282/0001-59, resolvem por este instrumento e na melhor forma de direito, promover a presente alteração contratual, o que faz mediante as seguintes cláusulas e condições:

DO AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 1ª – O capital social que era de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), passa a ser de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 50.000.000 (quarenta milhões) de quotas no valor de R$ 2,00 (dois reais) cada uma, cujo aumento é totalmente subscrito e integralizado mediante *Reserva de Lucros*, ficando assim distribuído:

SÓCIOS	%	QUOTAS	VALORES (R$)
LIFE PARTICIPAÇÕES LTDA	50	25.000.000	50.000.000,00
TRADE PARTICIPAÇÕES LTDA	50	25.000.000	50.000.000,00
TOTAL	100	50.000.000	100.000.000,00

Parágrafo Único – A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social. Entretanto, os sócios não respondem solidariamente pelas obrigações sociais.

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 22/10/2024
Certifico o Registro em 22/10/2024 Data dos Efeitos 16/10/2024
Arquivamento 20242025234 Protocolo 242025234 de 18/10/2024 NIRE 42204777393
Nome da empresa VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 132133463001547
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 22/10/2024FABIANA EVERLING - Secretária-Geral

12ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL
VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ 14.621.282/0001-59

Em face das alterações acima, resolvem por este instrumento e na melhor forma de direito, consolidar o contrato social da presente Sociedade Empresária Limitada, regida pelas cláusulas e condições seguintes:

DO NOME EMPRESARIAL E ENDEREÇO DA SEDE

Cláusula 1ª – A sociedade gira sob o nome empresarial **VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Cláusula 2ª – A sociedade tem a sua sede na Rua 7 de Setembro, nº 777, Ed. Stein Office, Sala 1215, Bairro Centro, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.010-203.

Parágrafo Único – Mediante alteração contratual assinada por todos os sócios, a sociedade poderá a qualquer tempo, abrir ou fechar filiais, depósitos fechados, agências e sucursais ou outras dependências, em qualquer parte do território nacional, atribuindo-lhes assim parte do capital.

DO PRAZO DE DURAÇÃO

Cláusula 3ª – A sociedade iniciou suas atividades em 09/11/2011 na Junta Comercial competente e sua duração é por tempo indeterminado.

DO OBJETO SOCIAL

Cláusula 4ª – A sociedade tem por objeto social a exploração no ramo de:

a) ***Incorporação de Empreendimentos Imobiliários;***
b) ***Aluguel de Imóveis próprios;***
c) ***Construção de edifícios e***
d) ***Compra e venda de imóveis próprios.***

Parágrafo Único – A sociedade por deliberação dos sócios poderá participar de outras sociedades, civis e comerciais, de qualquer natureza no Brasil e no exterior.

DO CAPITAL E DAS QUOTAS SOCIAIS

Cláusula 5ª – O capital social subscrito e integralizado é de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 50.000.000 (quarenta milhões) de quotas no valor nominal de R$ 2,00 (dois reais) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, ficando assim distribuído:

SÓCIOS	%	QUOTAS	VALORES (R$)
LIFE PARTICIPAÇÕES LTDA	50	25.000.000	50.000.000,00
TRADE PARTICIPAÇÕES LTDA	50	25.000.000	50.000.000,00
TOTAL	100	50.000.000	100.000.000,00

Parágrafo Único – A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social. Entretanto, os sócios não respondem solidariamente pelas obrigações sociais.

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 22/10/2024
Certifico o Registro em 22/10/2024 Data dos Efeitos 16/10/2024
Arquivamento 20242025234 Protocolo 242025234 de 18/10/2024 NIRE 42204777393
Nome da empresa VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 132133463001547
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 22/10/2024FABIANA EVERLING - Secretária-Geral

12ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL
VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ 14.621.282/0001-59

DA ADMINISTRAÇÃO

Cláusula 6ª – A sociedade é administrada pelos não sócios, sendo sempre em ***conjunto***: **DENISE MULLER RAMOS** e **MAICON OLIVERIA** ou **DENISE MULLER RAMOS** e **IANAÊ ELIZA FELTRIN OLIVEIRA** ou **JAMES JOSE RAMOS** e **MAICON OLIVERIA** ou **JAMES JOSE RAMOS** e **IANAÊ ELIZA FELTRIN OLIVEIRA**, todos devidamente qualificados no preâmbulo do contrato, sendo atribuídos todos os poderes da administração e representação, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, incluindo-se todos os atos de receber e dar quitação, reconhecer, endossar em aceitar duplicatas, bem como emiti-las, assinar propostas de descontos e atos de compra e venda nomear, admitir e demitir empregados de todas as categorias, estipulando vencimentos e atribuições, emissão e endosso de cheques, movimentação de notas bancárias, participação em concorrências públicas, representação em qualquer repartição pública, realizar contratos de crédito, propostas, orçamentos, escrituras públicas e particulares inclusive ratificações, utilizando os créditos abertos na forma em que forem ajustados, os atos de oneração de bens sociais, constituição de hipotecas ou penhores de qualquer natureza, os atos de autorizar o uso da sociedade a terceiros, funcionários ou não, constituição de advogados ou procuradores através de instrumento Público de Procuração registrada e tudo mais que for do interesse social.

Parágrafo Único – Fica vedado o uso da sociedade, sob qualquer pretexto ou modalidade em operações e negócios estranhos ao objeto social, especialmente a prestação de avais, endossos, fianças ou cauções de favor.

DO DESIMPEDIMENTO

Cláusula 7ª – Os administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer 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 propriedade.

DA REMUNERAÇÃO

Cláusula 8ª – Pela efetividade da prestação de serviço e no exercício da administração, o administrador terá direito a uma retirada mensal, a título de “pró-labore”, cujo valor será determinado de comum acordo entre os sócios.

DAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS E O DIREITO DE RETIRADA

Cláusula 9ª – Dependem da deliberação dos sócios os seguintes assuntos:

a) A aprovação das contas da administração;
b) A designação dos administradores;
c) A destituição dos administradores;
d) O modo de sua remuneração;
e) As alterações contratuais de qualquer espécie;
f) A transformação, fusão, incorporação, cisão, formação de “Joint Venture” e a dissolução da sociedade, ou a cessação do estado de liquidação;
g) A nomeação e destituição dos liquidantes e o julgamento das suas contas;

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 22/10/2024
Certifico o Registro em 22/10/2024 Data dos Efeitos 16/10/2024
Arquivamento 20242025234 Protocolo 242025234 de 18/10/2024 NIRE 42204777393
Nome da empresa VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 132133463001547
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 22/10/2024FABIANA EVERLING - Secretária-Geral

h) O pedido de recuperação judicial;
i) A alienação ou oneração de bens tangíveis ou intangíveis pertencentes ao patrimônio social;
j) A alienação de parte ou todo o estabelecimento empresarial;
k) Aumento ou redução do capital social;
l) Distribuição dos lucros e formação de fundo de reservas;
m) Exclusão de sócio remisso ou na hipótese prevista no artigo décimo quinto infra;
n) Cessão de quotas sociais a terceiros estranhos ao quadro societário.

Parágrafo Único – Salvo disposição legal em contrário, a deliberações serão tomadas pelos sócios que representem a maioria do capital social.

Cláusula 10ª – Será resguardado o direito de recesso aos sócios dissidentes das deliberações sociais.

Parágrafo Primeiro – Serão os sócios dissidentes reembolsados pelas suas participações sociais, calculadas com base no patrimônio líquido da sociedade a ser apurado em balanço de terminação especialmente para esse fim.

Parágrafo Segundo – O balanço referido no parágrafo acima deverá estar concluído no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da ciência da sociedade da vontade dos sócios de exercerem o direito de recesso.

Parágrafo Terceiro – Na apuração de haveres será elaborado balanço específico, os valores, pagamento dos haveres entre os sócios, forma de pagamento e todas as disposições oriundas serão definidas em ata criada especialmente para esse fim e aprovada pelos sócios mediante Assembleia Geral Extraordinária, a mesma deverá ser registrada na Junta Comercial de Santa Catarina.

Parágrafo Quarto – No caso de não haver disponibilidade de caixa, os sócios dissidentes poderão, a seu critério, receber pelo reembolso de suas quotas, bens que componham o patrimônio social da sociedade.

Parágrafo Quinto – No momento em que a sociedade tomar ciência de que os sócios estiverem exercendo o direito de retirada, rompem-se os vínculos societários que os envolviam, restando apenas o direito ao reembolso.

DAS REUNIÕES DE SÓCIOS

Cláusula 11ª – A reunião dos sócios ocorrerá anualmente nos 04 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social, devendo ser convocado pelo administrador, através de ofício dirigido aos sócios com no mínimo um mês de antecedência, contendo o local, data, hora e ordem do dia.

Parágrafo Primeiro – A reunião poderá também ser convocada pelo sócio, quando o administrador retardar a convocação por mais de 60 (sessenta) dias, ou por titulares de mais de um quinto do capital, quando não atendido, no prazo de (08) oito dias, pedido de convocação fundamentado, com indicação das matérias a serem tratadas.

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 22/10/2024
Certifico o Registro em 22/10/2024 Data dos Efeitos 16/10/2024
Arquivamento 20242025234 Protocolo 242025234 de 18/10/2024 NIRE 42204777393
Nome da empresa VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 132133463001547
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 22/10/2024FABIANA EVERLING - Secretária-Geral

Parágrafo Segundo – Dispensam-se as formalidades de convocação previstas no caput deste artigo, quando todos os sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

Parágrafo Terceiro – São objetivos da reunião:

a) A promoção de deliberações sociais;
b) Tomar as contas do administrador e deliberar sobre o balanço patrimonial e o resultado econômico;
c) Tratar de qualquer assunto constante da ordem do dia.

Parágrafo Quarto – Em havendo necessidade os sócios representantes da maioria do capital social poderão a qualquer tempo convocar reunião extraordinária para deliberarem acerca dos assuntos elencados no caput do artigo décimo segundo.

Parágrafo Quinto – A reunião será presidida e secretariada por sócio escolhido entre os presentes e as deliberações serão lavradas no livro de atas de reuniões assinada por todos os participantes da reunião sócios ou não.

Parágrafo Sexto – A reunião tornar-se-á dispensável quando todos os sócios decidirem por escrito sobre a matéria que seria objeto dela.

DO EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO PATRIMONIAL

Cláusula 13ª – O exercício social coincidirá com o ano civil, sendo que em 31 de dezembro de cada ano proceder-se-á a elaboração das demonstrações contábeis na conformidade do disposto nos artigos 176 e 188 da Lei nº 6.404/76 (lei das sociedades anônimas) bem como em atendimento às resoluções do Conselho Federal de Contabilidade.

Cláusula 14ª – Ao término de cada exercício, em 31 (trinta e um) de dezembro, os administradores prestarão conta justificada de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo ao sócio, os lucros ou perdas apuradas.

Parágrafo Primeiro – Fica convencionada a dispensa da publicação das demonstrações contábeis.

Parágrafo Segundo – Poderão os sócios durante o decorrer do exercício social, levantar balanços e/ou balancetes parciais e seus resultados (tratando-se de lucros) poderão ser distribuídos aos sócios na proporção do capital social de cada um, ou destinados a conta de reservas, e os eventuais prejuízos, se não compensados com reservas, poderão ser suportados pelos sócios na proporção do valor de suas quotas, conforme deliberação dos sócios.

Cláusula 15ª – Nos 04 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador quando for o caso.

DA EXCLUSÃO DE SÓCIO, CESSÃO DE QUOTAS

Cláusula 16ª – Ocorrendo justa causa, os sócios representantes da maioria do capital social, convocarão reunião extraordinária para decidir acerca da exclusão do sócio minoritário, destinação de suas quotas e consequente alteração contratual.

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 22/10/2024
Certifico o Registro em 22/10/2024 Data dos Efeitos 16/10/2024
Arquivamento 20242025234 Protocolo 242025234 de 18/10/2024 NIRE 42204777393
Nome da empresa VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 132133463001547
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 22/10/2024FABIANA EVERLING - Secretária-Geral

Parágrafo Primeiro – Consideram-se justa causa para fins deste contrato as seguintes hipóteses:

a) Declarada falida;
b) Insolvência Civil;
c) Perda de espírito de sócios (affectio societatis) demonstrada através de desídia, desinteresse ou desentendimento que afetem à sociedade;
d) Gestão dolosa de suas atribuições;
e) Sócio remisso, nos moldes do art. 1058 do Código Civil.

Parágrafo Segundo – O sócio acusado será notificado sobre a reunião em tempo hábil a fim de permitir seu comparecimento e o exercício do direito de defesa.

Parágrafo Terceiro – O sócio expulso será reembolsado pelas suas quotas em conformidade com os parágrafos primeiro ao quarto do artigo décimo segundo do contrato social.

Parágrafo Quarto – O balanço de determinação realizado para este fim será concluído no prazo de 30 (trinta) dias após a decisão da expulsão.

Cláusula 17ª – A transferência de quotas a terceiros estranhos ao quadro societário dependerá de deliberação dos sócios representantes da maioria do capital social.

Parágrafo Primeiro – Fica assegurado aos sócios o direito de preferência na aquisição das quotas, em igualdade de condições e proporcionalmente ao percentual de participação social de cada sócio remanescente que vier a possuir.

Parágrafo Segundo – Para o exercício do direito de preferência os sócios deverão receber do alienante, por escrito, a proposta de cessão, contendo o preço, forma de pagamento e responsabilidade do sócio cedente e cessionário.

Parágrafo Terceiro – O silêncio dos sócios por mais de 30 (trinta) dias a contar da ciência da proposta implicará em renúncia ao direito de preferência, ficando livre o cedente para alienar sua participação societária observando o disposto no *caput* desta cláusula.

DO FALECIMENTO

Cláusula 18ª – Ocorrendo falecimento, dissolução de sociedade conjugal ou perda de quotas penhoradas em hasta pública de algum dos sócios os demais não afetados por referidos acontecimentos decidirão se os detentores dos direitos advindos de decisão judicial ingressarão na sociedade ou receberão seus direitos através de apuração de haveres.

Parágrafo Único – Se os sócios deliberarem pela não aceitação de novos sócios que obtiverem direito a quotas em virtude de decisão judicial dissolver-se-á parcialmente a sociedade apurando-se os haveres dos detentores dos respectivos direitos nos moldes do parágrafo primeiro a quarto do artigo décimo segundo do contrato social.

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 22/10/2024
Certifico o Registro em 22/10/2024 Data dos Efeitos 16/10/2024
Arquivamento 20242025234 Protocolo 242025234 de 18/10/2024 NIRE 42204777393
Nome da empresa VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 132133463001547
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 22/10/2024FABIANA EVERLING - Secretária-Geral

12ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL
VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ 14.621.282/0001-59

DO FORO

Cláusula 19ª – Os casos omissos no presente contrato serão regulados pela legislação em vigor, ficando eleito o foro da Comarca de Blumenau/SC, para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato, com exclusão de qualquer outro, mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em única via.

Blumenau/SC, 24 de setembro de 2024.

_____
DENISE MULLER RAMOS
CPF nº 004.344.099-10
Administradora não-sócia

_____
JAMES JOSÉ RAMOS
CPF nº 034.366.979-07
Administrador não-sócio

_____
IANAÊ ELIZA FELTRIN OLIVEIRA
CPF nº 004.697.739-28
Administrador não-sócia

_____
MAICON OLIVEIRA
CPF nº 037.693.679-79
Administrador não-sócio

_____
LIFE PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ: 28.054.398/0001-68
Representada neste ato por sua representante legal IANAÊ ELIZA FELTRIN OLIVEIRA

_____
LIFE PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ: 28.054.398/0001-68
Representada neste ato por seu representante legal MAICON OLIVEIRA

_____
TRADE PARTICIPAÇÕES LTDA

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 22/10/2024
Certifico o Registro em 22/10/2024 Data dos Efeitos 16/10/2024
Arquivamento 20242025234 Protocolo 242025234 de 18/10/2024 NIRE 42204777393
Nome da empresa VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 132133463001547
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 22/10/2024FABIANA EVERLING - Secretária-Geral

28.162.457/0001-11
Representada neste ato por sua representante legal DENISE MULLER RAMOS

_____

TRADE PARTICIPAÇÕES LTDA
28.162.457/0001-11
Representada neste ato por seu representante legal JAMES JOSÉ RAMOS

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 22/10/2024
Certifico o Registro em 22/10/2024 Data dos Efeitos 16/10/2024
Arquivamento 20242025234 Protocolo 242025234 de 18/10/2024 NIRE 42204777393
Nome da empresa VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 132133463001547
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 22/10/2024FABIANA EVERLING - Secretária-Geral

JUCESC
Junta Comercial do Estado de
SANTA CATARINA

242025234

TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	**VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA**
PROTOCOLO	**242025234 - 18/10/2024**
ATO	**002 - ALTERACAO**
EVENTO	**021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)**

MATRIZ

NIRE 42204777393
CNPJ 14.621.282/0001-59
CERTIFICO O REGISTRO EM 22/10/2024
SOB N: 20242025234

EVENTOS

051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20242025234

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 00434409910 - JAMES JOSE RAMOS - Assinado em 16/10/2024 às 16:52:51

Cpf: 00469773928 - IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA - Assinado em 16/10/2024 às 17:04:03

Cpf: 03436697907 - DENISE MULLER RAMOS - Assinado em 16/10/2024 às 16:55:55

Cpf: 03769367979 - MAICON OLIVEIRA - Assinado em 16/10/2024 às 17:01:15

Junta Comercial do Estado de Santa Catarina 22/10/2024
Certifico o Registro em 22/10/2024 Data dos Efeitos 16/10/2024
Arquivamento 20242025234 Protocolo 242025234 de 18/10/2024 NIRE 42204777393
Nome da empresa VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA
Este documento pode ser verificado em http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx
Chancela 132133463001547
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 22/10/2024FABIANA EVERLING - Secretária-Geral

ANEXO IV

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 69ª (SEXAGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ N.º 26.609.050/0001-64

CELEBRADO ENTRE

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 69ª (sexagésima nona) emissão da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vetter Empreendimentos Ltda.

Seção
Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Travessia Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 24.082, na categoria "S1", com sede na Rua Tabapuã, nº 41, 13º Andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e titular da Nota ("**Travessia**"); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Avenida das Américas, 3434, Bloco 13, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("**Oliveira Trust**").

Seção
Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 69ª (sexagésima nona) emissão da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vetter Empreendimentos Ltda.*, celebrado em 21 de julho de 2025 ("**Termo de Securitização**").

Seção
Considerações Preliminares

a) A Devedora emitiu as Notas, subscritas pela Securitizadora, as quais, conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Termo de Emissão;

b) As Garantias foram constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

c) A Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas, aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização;

d) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização para (i) atender as exigências formuladas pela B3, em especial, para incluir o registro do Termo de Securitização na B3; e (ii) inclusão da possibilidade de liquidação do Patrimônio Separado mediante dação em pagamento. Sendo certo que referido aditamento poderá ser celebrado sem a necessidade de aprovação em Assembleia uma vez que, até o momento, não

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

houve subscrição dos CRI;

e) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente instrumento ("**Aditamento**").

Seção
Cláusulas

Cláusula Primeira
Objeto

1.1. Objeto. Por meio do presente Aditamento, as Partes resolvem:

1.1.1. Incluir a cláusula 19.2, a qual terá a seguinte redação:

19.2 Sem prejuízo do item 19.1, acima, o Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados, pela Emissora, conforme disposto no Artigo 3º do Suplemento A à Resolução CVM 60, e entregue para custódia junto à Instituição Custodiante nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60.

1.1.2. Incluir as cláusulas 11.6.3 a 11.6.8, as quais terão a seguinte redação:

11.6.3 Os Titulares de CRI poderão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado mediante a dação em pagamento, ocasião na qual deverão deliberar pelos procedimentos de efetivação da dação em pagamento.

11.6.4. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de Titulares dos CRI referida acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.6.5. Caso a Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.6 acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no artigo 30, parágrafo 6º e artigo 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, podendo a Emissora realizar a liquidação do Patrimônio Separado e, em último caso, realizar a venda dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

11.6.6. Na hipótese prevista na Cláusula acima, o quinhão de cada Titular dos CRI no condomínio será equivalente à sua participação em relação ao valor total dos CRI na data imediatamente anterior à constituição do referido condomínio.

11.6.7. Será indicado como administrador do condomínio civil acima referido o condômino residente no Brasil que detenha, direta ou indiretamente, o maior quinhão.

11.6.8. Após realizada a efetiva dação em pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários vinculados, nos termos do disposto nesta Cláusula, considerar-se-á extinta a obrigação da Emissora de efetuar o pagamento do saldo devedor dos CRIs, ficando integralmente extintos os CRI.

Cláusula Segunda
Ratificação

2.1. Ratificação. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no Termo de Securitização e neste Aditamento, a qualquer título. Para fins de facilitar a visualização completa deste instrumento atualizado a versão consolidada será refletida no Anexo I.

Cláusula Terceira
Assinatura Digital, Foro e Legislação Aplicável

3.1. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

3.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

3.1.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

3.2. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

3.3. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 29 de julho de 2025.

{Assinaturas seguem na próxima página}
{Restante da página intencionalmente deixado em branco}

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

PÁGINA DE ASSINATURAS

DocuSigned by
Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Assinado por: VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA:21871856809
CPF: 21871856809
Data/Hora da Assinatura: 30/07/2025 | 10:08:59 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
6E8927A4038B413...

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

NOME: VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA

CARGO: DIRETOR PRESIDENTE

CPF N.º: 218.718.568-09

E-MAIL: VINICIUSSTOPA@GRUPOTRAVESSIA.COM

DocuSigned by:
BIANCA GALDINO BATISTELA
5D86604FCE314D2...

DocuSigned by
Rafael Casemiro Pinto
Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO
CPF: 11290169780
Data/Hora da Assinatura: 29/07/2025 | 21:23:31 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
5D86604FCE314D2...

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

NOME: BIANCA GALDINO BATISTELA

CARGO: PROCURADORA

CPF N.º: 090.766.477-63

E-MAIL: AF.ASSINATURAS@OLIVEIRATRUST.COM.BR

NOME: RAFAEL CASEMIRO PINTO

CARGO: PROCURADOR

CPF N.º: RAFAEL CASEMIRO PINTO

E-MAIL: AF.ASSINATURAS@OLIVEIRATRUST.COM.BR

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

ANEXO I – VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 69ª (SEXAGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ N.º 26.609.050/0001-64

CELEBRADO ENTRE

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 69ª (sexagésima nona) Emissão da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela *Vetter Empreendimentos Ltda*.

Seção
Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Travessia Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 24.082, na categoria "S1", com sede na Rua Tabapuã, nº 41, 13º Andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e titular da Nota ("**Travessia**"); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Avenida das Américas, 3434, Bloco 13, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("**Oliveira Trust**").

Seção
Termos Definidos e Regras de Interpretação

2. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"ACS"	Instrumento de Alteração de Contrato Social de uma sociedade.
"AFI"	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos do Lastro e do Contrato de AFI.
"Afiliada(s)"	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"Agente Fiduciário", "Escriturador da Nota" e "Instituição Custodiante"	A **Oliveira Trust**.
"Agente Liquidante"	ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Bloco Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, CEP

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

	04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.
"Amortização Extraordinária"	A Amortização realizada de forma antecipada em relação às respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos, sendo elas Amortização Extraordinária Facultativa ou Amortização Extraordinária Compulsória.
"Amortização Extraordinária Compulsória"	A Amortização Extraordinária realizada de forma obrigatória, nas hipóteses previstas neste instrumento.
"Amortização Extraordinária Facultativa"	A Amortização Extraordinária realizada de forma facultativa pela Devedora, ou seja, a Amortização Extraordinária realizada exclusivamente por decisão da Devedora, nos termos deste instrumento.
"Amortização Ordinária"	A Amortização realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Anexo "Cronograma de Pagamentos".
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento de cada Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início de cada Oferta a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia"	Uma assembleia especial de investidores, i.e., Titulares dos CRI.
"Ato(s) Societário(s)"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados no Lastro como "Atos Societários".
"Aval"	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

"Avalistas"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são) aquela(s) identificada(s) como "Avalistas" no Lastro.
"B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3,** entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Boletim de Subscrição (CRI)"	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo "Modelo de Boletim de Subscrição".
"Boletim de Subscrição (NC)"	Cada boletim de subscrição da Nota, cujo modelo consta dos anexos ao Lastro.
"Boletins de Subscrição"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).
"Cascata de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) Pagamento das Despesas da Operação, se aplicável; (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável; (iii) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável; (iv) Recomposição do Fundo de Juros, se aplicável; (v) Recomposição do Fundo de Aquisição dos Imóveis, se aplicável; (vi) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (vii) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável; (viii) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

	(ix) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária, se aplicável; e (x) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens (i) a (ix) acima serão aplicados para Amortização Extraordinária Compulsória do CRI.
"CETIP21"	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Código Penal"	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"Compromisso de Investimento (CRI)"	Significa o compromisso firmado por subscritores para a integralização dos CRI.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 99522-6, agência n.º 8499, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
"Conta da Devedora"	A conta corrente n.º 41735229-1, agência n.º 0001, do CELCOIN INSTITUICAO DE PAGAMENTO S.A. (banco n.º 509), de titularidade da Devedora.
"Contrato de AFI"	*Cada Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a AFI.
"Contrato de Custódia"	Significa o "Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário", a ser firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 69ª (sexagésima nona) Emissão da Travessia Securitizadora S.A.,* celebrado entre o Coordenador Líder, a

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

	Securitizadora e a Devedora.
"Contratos de Compra e Venda dos Imóveis"	Os instrumentos celebrados pela Devedora, com cada vendedor, para formalizar a aquisição dos Imóveis.
"Contrato(s) de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) Contrato de AFI; e (iii) Seguro Garantia.
"Controlada"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controladora"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder"	A **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.,** instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Porto Alegre, estado de Rio Grande do Sul, na Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, 2º Andar, Bairro Bom Fim, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ sob nº 92.875.780/0001-31.
"*Covenants*"	As obrigações estipuladas na cláusula "*Covenants*" do Lastro, que devem ser respeitadas pela Devedora e Garantidores durante a Operação.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 69ª (sexagésima nona) emissão da Securitizadora.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

"CRI em Circulação"	Todos os CRI em circulação, excluídas aquele que sejam detidos por (i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo "Cronograma de Pagamentos", que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
"**CVM**"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo "Características dos CRI".
"Data de Integralização (CRI)"	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (CRI).
"Data de Integralização (NC)"	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (NC).
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de Amortização Ordinária e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos, conforme Anexo "Cronograma de Pagamentos".
"Data de Vencimento"	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
"Data de Verificação"	Todo último Dia Útil de cada mês.
"Decreto 10.278"	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

	(ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
"Despesas do Patrimônio Separado"	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" na Cláusula 10.11.
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (flat) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo "Despesas da Operação" e devidamente descritas no Capítulo "Despesas" deste instrumento.
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo "Despesas da Operação" e devidamente descritas no Capítulo "Despesas" deste instrumento.
"Devedora"	A **Vetter Empreendimentos Ltda.**, sociedade com sede na Rua 7 de Setembro, nº 777, Ed. Stein Office, Sala 1215, Centro, na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, CEP 89.010-203, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.621.282/0001-59.
"Dia(s) Útil(eis)"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Termo de Securitização; (v) Contrato de Distribuição; (vi) Boletim de Subscrição (CRI); (vii) Boletins de Subscrição (NC); (viii) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; (ix) Prospecto;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

	(x) Lâmina; (xi) Sumário de Securitização; e (xii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
"**Efeito Adverso Relevante**"	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) Situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
"**Emissão**"	É a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário desenvolvido pelo Garantidor AFI Imóvel(is) Garantia no(s) Imóvel(is) Destinatário(s).
"Encargos Moratórios"	Sem prejuízo da Remuneração, os encargos abaixo listados serão devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os eventos listados na cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado", cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado dos CRI e consequentemente do Lastro.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

"Fundo de Aquisição dos Imóveis"	O fundo de aquisição dos imóveis a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para pagamentos das parcelas vincendas referente aos Contratos de Compra e Venda dos Imóveis, cujo recurso será liberado mensalmente pela Securitizadora à Devedora e/ou aos respectivos vendedores, por conta e ordem da Devedora, nos termos do anexo do Lastro "Fluxo de Pagamento Imóveis". As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Aquisição dos Imóveis" do Lastro.
"Fundo de Despesas"	O fundo de despesas a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação, durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Despesas" do Lastro.
"Fundo de Juros"	O fundo de juros a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para pagamentos dos juros da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Juros" do Lastro.
"Fundo de Reserva"	O fundo de reserva a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Reserva" do Lastro.
"Fundos"	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos no Lastro. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundos de Despesas; (ii) Fundo de Juros; (iii) Fundo de Aquisição dos Imóveis; e (iv) Fundos de Reserva.
"Garantias"	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) Seguro Garantia; e

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

	(iv) Fundos.
"Garantidor(es) AFI"	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são) aquela(s) indicada(s) como "Garantidor(es) AFI" no Lastro.
"Garantidores"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Avalistas; (ii) Garantidor(es) AFI; e (iii) Devedora, para os fins dos Fundos.
"Imóvel(is) Destinatário(s)"	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos".
"Imóvel(is) Garantia"	O(s) imóvel(is) objeto da AFI, conforme identificado(s) no Lastro e no(s) Contrato(s) de AFI.
"Imóvel(is)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
"Integralização (CRI)"	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, mediante chamada de capital, sendo cada tranche será uma "Integralização (CRI)", de acordo com o disposto neste instrumento.
"Integralização (NC)"	A integralização da Nota, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, mediante chamada de capital, sendo cada tranche será uma "Integralização (NC)", de acordo com o disposto no Lastro.
"Investidores Profissionais"	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

	de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de "investidor profissional" mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
"Investidores Qualificados" ou "Investidores"	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
"Investimentos Permitidos"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária, inclusive aqueles geridos pela Emissora ou pertencentes ao seu grupo econômico; (ii) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs/Compromissadas com liquidez diária de instituições financeiras de primeira linha (Banco 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"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Junta"	Junta Comercial

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

"Juros Remuneratórios"	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo "Características dos CRI".
"Lâmina"	A lâmina da oferta dos CRI, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da oferta dos CRI, a natureza e os riscos associados à Devedora, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
"Lastro"	O *Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Vetter Empreendimentos Ltda.*, celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE *(Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.
"Legislação Socioambiental"	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"Lei 6.404"	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Liberação"	Qualquer disponibilização de recursos de Integralização (NC) à

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

	Devedora ou a terceiros, por conta e ordem da Devedora, conforme estabelecido na Nota.
"MDA"	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"Nota"	(i) A nota comercial da série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

	das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.
"**Oferta**"	A oferta pública de distribuição dos CRI, lastreados na Nota, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação"	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão da Nota, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes neste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
"Opinião Legal"	O parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, 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, sempre com base nas informações apresentadas.
"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que:

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

	(a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora; (iv) Conta Vinculada; (v) Quaisquer valores existentes nas contas mencionadas no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos, referente aos Fundos.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.
"Pessoas Vinculadas"	São, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

	Emissora, Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, 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 regulamentados.
"Plano Empresário"	O financiamento à produção que poderá ser contratado pela Devedora, perante instituições financeiras de primeira linha, cujos recursos serão utilizados pela Devedora no custeio das despesas necessárias à conclusão do Empreendimento. Para fins deste instrumento, entende-se por "instituições financeiras de primeira linha", incluindo, mas não se limitando, os bancos pertencentes à categoria "S1" do Banco Central do Brasil, quais sejam: Banco do Brasil S.A., Banco Bradesco S.A., Banco BTG Pactual S.A.; Caixa Econômica Federal, Banco Itaú Unibanco S.A.; Banco Santander (Brasil) S.A.; Banco Inter S.A., e, ainda, o Banco ABC Brasil S.A. e o Banco Safra S.A.
"PMT"	O valor a ser pagos aos Titulares dos CRI em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de Amortização Ordinária), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento e no Lastro.
"Preço de Integralização"	Na primeira Data de Integralização (CRI), os CRI serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, e, em qualquer outra data posterior à Primeira Data de Integralização CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração, calculada nos termos deste instrumento, em atendimento às chamadas de capital encaminhadas pela Securitizadora aos Titulares de CRI, com cópia para o Agente Fiduciário, que acontecerão fora do âmbito da B3 ("Chamadas de Capital"), sendo que as integralizações decorrentes das Chamadas de Capital ocorrerão, necessariamente, no âmbito da B3. Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio e/ou deságio, a ser definido no ato de subscrição e/ou integralização dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária entre todos os CRI em cada data de integralização.
"Prospecto"	O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Série Única, da 69ª *(Sexagésima Nona)* Emissão da Travessia Securitizadora S.A., elaborado nos termos da Resolução CVM 160.;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

"Razão de Garantia AFI"	A razão de garantia mínima de 130% (cento e trinta por cento) equivalente à razão entre o valor de das Garantias AFI somadas aos Fundos e o saldo devedor da Nota. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas".
"Razão de Garantia Seguro Garantia"	A razão de garantia mínima de 100% (cento por cento) equivalente à razão entre o valor do Seguro Garantia e o saldo devedor das Notas. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas".
"Razões de Garantia"	A Razão de Garantia AFI em conjunto com a Razão de Garantia Seguro Garantia.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados nessas contas, nos termos da Lei 14.430 e deste instrumento.
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula "Remuneração".
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resolução CVM 160"	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 194"	A Resolução da CVM n.º 194, de 17 de novembro de 2023.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"RGI"	Cartório de Registro de Imóveis
"RTD"	Cartório de Registro de Títulos e Documentos
"Securitizadora" ou "Emissora"	A **Travessia**.
"Seguro Garantia"	O seguro de garantia financeira que deverá ser contratado pela Devedora no âmbito da operação, como proteção aos Titulares do CRI, com cobertura correspondente ao valor no mínimo igual ao das

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

	Obrigações Garantidas na data de sua contratação, emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, por prazo não inferior à Data de Vencimento, conforme o prazo estabelecido para tanto neste instrumento, e que deve ter a Securitizadora como beneficiária.
"Série Única"	A série única dos CRI.
"Taxa DI"	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
"TED"	Transferência Eletrônica Disponível
"Termo de Securitização"	O presente instrumento.
"Titulares dos CRI"	Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste instrumento.
"Valor das Despesas Iniciais"	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo "Despesas da Operação".
"Valor de Constituição do Fundo de Despesas"	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R$ 50.000,00 (trinta mil reais).
"Valor de Constituição do Fundo de Juros"	O valor necessário para constituição do Fundo de Juros, o qual é equivalente a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).
"Valor de Pagamento Antecipado"	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário atualizado, se aplicável) dos CRI objeto de amortização extraordinária ou de resgate antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos do Lastro e dos Documentos da Operação.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R$ 30.000,00 (trinta mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, o qual

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Reserva"	deverá ser equivalente à 1 (uma) PMT seguinte, que será composta pela Amortização Ordinária programada somada aos Juros do período subsequente.
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário dos CRI, estipulado na Cláusula "Características dos CRI".

3. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;

(iii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(v) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de "Documentos da Operação", eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;

(vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(viii) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento", "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, 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;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "subcláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;

(x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

(xi) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(xiii) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

(xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;

(xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xviii) 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 do Lastro.

Seção
Considerações Preliminares

(A) A Devedora emitiu a Nota, subscritas pela Securitizadora, as quais, conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;

(B) As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; e

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(C) Os Créditos Imobiliários decorrentes da Nota serão vinculados diretamente aos CRI emitidos pela Securitizadora, nos termos deste instrumento; e

(D) A Securitizadora estrutura a presente operação tendo como lastro os Créditos Imobiliários decorrentes da Nota Comercial, na forma da regulamentação aplicável.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

Seção
Cláusulas

Capítulo
Aprovação e Emissão

1.1. Aprovação Societária. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de abril de 2025, registrada na JUCESP sob nº 163.399/25-6 e publicada no Jornal o "O Dia", na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

1.2. Emissão. A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 9.514 e Lei 14.430.

Capítulo
Objeto e Créditos Imobiliários

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. As Notas, emitidas pela Devedora, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021 e do Lastro.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Lastro.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e aos ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

(i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

(ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;

(iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;

(iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;

(v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Securitizadora não o faça.

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

2.6.1. 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, veracidade, precisão,

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

consistência e atualidade 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.

2.6.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Lastro, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.7.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.7.2. Adicionalmente, 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 dos CRI, caso a Securitizadora não o faça.

2.7.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela Nota, contam com as seguintes características:

(i) *Securitizadora e Titular da Nota*. Securitizadora;

(ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários*. Devedora;

(iii) *Imóvel a que estejam vinculados*. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

(iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s)*. O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

(v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is)*. A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

(vi) *Situação do Registro*. O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(vii) *Valor dos Créditos Imobiliários*. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a até R$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais).

(viii) *Atualização Monetária*. Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente;

(ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários*. Os Créditos Imobiliários farão jus à seguinte uma remuneração:

(a) *Nota:* juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(x) *Titularidade das Notas*. A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o escriturador das Notas, nos termos do Lastro.

2.10. Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (CRI) serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para realizar as respectivas Integralizações (NC), por conta e ordem da própria Devedora, nos termos do Lastro.

2.10.1. Os recursos das Integralizações (NC) existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora e/ou aos vendedores dos Imóveis, por conta e ordem da Devedora, por meio das Liberações, de acordo com a regras estabelecidas no Lastro e neste instrumento, observadas, sempre, as retenções e pagamentos por conta e ordem previstas no Lastro, conforme aplicáveis.

2.10.2. As Liberações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (conforme definido no Lastro), ou de sua dispensa, via Assembleia ou Boletim de Subscrição (CRI), conforme o caso, de acordo com o Lastro.

2.11. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo "Destinação de Recursos" o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Lastro, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

2.11.1. A Devedora se obrigou, ainda, nos termos do Lastro, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo "Destinação de Recursos", exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

Capítulo
Características dos CRI

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

Característica	CRI
Emissão	69ª
Série	Única
Quantidade de CRI	R$ 23.500 (vinte e três mil e quinhentos)
Valor de Emissão	R$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais)
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	21 de julho de 2025
Data de Vencimento	29 de julho de 2030
Prazo da Emissão	1.834 (mil, oitocentos e trinta e quatro) dias, vencendo-se, portanto, em 29 de julho de 2030.
Local de Emissão	São Paulo, SP.
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.
Juros Remuneratórios	Os CRI farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 3,00% (três inteiros por cento).
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos".
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo "Garantias".
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas que não a Emissora, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, para os CRI que 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 Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo "Fatores de Risco".

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Classificação ANBIMA	**Categoria.** Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela(s) Devedora(s). **Tipo de Segmento**. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos "Apartamento ou Casas", conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, enquadrando-se, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

Capítulo
Distribuição e Ofertas

4.1. Depósito para Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados para:

(i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3; e

(ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. Forma de Distribuição. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. O Coordenador Líder iniciará a Oferta após a divulgação do Anúncio de Início da Oferta e a disponibilização do respectivo Prospecto ao público investidor, qual seja, Investidores Qualificados.

4.2.2. O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Devedora, elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e (iii) que os investidores e os representantes do Coordenador Líder tenham acesso previamente ao exemplar do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160 para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto ao Coordenador Líder.

4.3. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, qual seja Investidores Qualificados, nos termos da Resolução da CVM 30 e da Resolução CVM 160.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

4.3.1. 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.

4.3.2. O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da respectiva Oferta.

4.4. Formador de Mercado. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, com base em referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

4.4. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação das Ofertas. As Ofertas são irrevogáveis e sujeitas a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

4.9.1. A revogação das Ofertas ou qualquer modificação de qualquer Oferta será imediatamente divulgada nos mesmos meios utilizados para divulgação da respectiva Oferta, conforme disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160 ("**Comunicado ao Mercado**"). Após a publicação do Comunicado ao Mercado, o Coordenador Líder somente aceitará ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e das novas condições da respectiva Oferta. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à respectiva Oferta serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada na respectiva Oferta, para que tais Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a aceitação da respectiva Oferta, presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio.

4.9.2. Em caso de desistência da aceitação da respectiva Oferta pelo Investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na respectiva Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

4.9.3. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a respectiva Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observados que tais valores serão

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

restituídos, se aplicável, sem qualquer remuneração, correção ou atualização. Nesse caso, os investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos.

4.5. Publicidade das Ofertas. Após o início da oferta a mercado, é permitido à Securitizadora e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade às Ofertas, inclusive por meio da disseminação do (i) Prospecto, (ii) da Lâmina, (iii) de material de caráter explicativo e educacional, (iv) de material publicitário, (v) de apresentação a potenciais Investidores; e (vi) de entrevistas na mídia.

4.5.1. As comunicações previstas na Cláusula 4.5. deverão ser consistentes com o conteúdo do Prospecto, bem como observar os critérios de linguagem, qualidade, transparência e equidade nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160.

4.6. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro das Ofertas na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea "a" da Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início da respectiva Oferta pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.7. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

4.8. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.8.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos do anexo "M" da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

(i) Encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou

(ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

4.9. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.9.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.9.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível- TED. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

4.10. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores no âmbito das Ofertas somente poderá ser destinada a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais mesmo enquanto a Oferta estiver aberta e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

4.11. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Capítulo
Subscrição e Integralização

5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em mais de uma Data de Subscrição, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Data(s) de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista ou por meio de chamas de capital, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI) e/ou Compromisso de Investimento (CRI), devendo a(s) respectiva(s) Data(s) de Integralização constar(em) do respectivo Boletim de Subscrição (CRI) e/ou Boletim de Investimento (CRI).

5.2.1. A Integralização dos CRI deve observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.

5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

5.4. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio e, caso ocorra, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária dentre os investidores. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, 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.

Capítulo
Remuneração, Amortização e Resgate

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização e será devida nas respectivas Datas de Pagamento

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.2. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da Data de Pagamento dos CRI (inclusive) imediatamente anterior, ou da última amortização (inclusive) ou incorporação de juros (inclusive), se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}[1 + TDIk]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n".

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro.

TDIk = Taxa DI over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\mathrm{TDI}_{k} = \left(\frac{\mathrm{DI}_{k}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DIk = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = (i) 3,00%

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), ou da última amortização, (inclusive), o que ocorrer por último e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

O fator resultante da expressão *(1 + TDI_k)* é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Efetua-se o produtório dos fatores diários *(1 + TDI_k)*, 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;

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

O fator resultante da expressão (*Fator DI ×* FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 27, o DIk considerado será o publicado no final do dia 23 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 27, 26, 25, 24 e 23 são Dias Úteis.

6.2.1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

6.2.2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

6.2.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

6.2.4. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado compulsório integral das Notas, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia mencionada acima, pelo saldo não amortizado do Lastro, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada

6.3. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRIs não será atualizado monetariamente.

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNe \; x \; TAi$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe= Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento de Remuneração, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo "Cronogramas de Pagamentos".

6.6. Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, ou resgatados antecipadamente (conforme o caso), com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos.

6.6.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Lastro, incluindo, mas não se limitando a:

(i) Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo da Nota, mediante solicitação da Devedora, condicionada ao pagamento do valor antecipado acrescido do prêmio aplicável, conforme os prazos e condições definidos na Nota; e

(ii) Amortização Extraordinária Compulsória da Nota, a partir da 25ª Data de Pagamento, caso o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do faturamento mensal líquido da Devedora, decorrente da venda de unidades imobiliárias do empreendimento, seja superior a uma parcela de Amortização Ordinária devida no âmbito das Notas e do CRI.

6.6.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.6.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.6.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.7. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de amortização extraordinária ou qualquer forma de resgate antecipado total dos CRI (incluindo o vencimento antecipado dos CRI) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

6.8. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.8.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

6.8.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

6.9. Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste instrumento aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

6.9.1. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.9.2. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Lastro, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado da Nota, na forma do Lastro, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todos as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.9.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

6.10. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da segunda Integralização (NC), em valor correspondente ao respectivo Valor Mínimo do Fundo de Reserva, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

6.10.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação.

6.10.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

6.10.3. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

6.10.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

6.10.5. Após a liquidação integral da operação, eventuais excedentes serão devolvidos para a Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

6.11. Fundo de Juros. O Fundo de Juros será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da respectiva primeira Integralização dos CRI, em valor correspondente ao respectivo Valor de Constituição Fundo de Juros, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

6.11.1. Os recursos do Fundo de Juros serão utilizados pela Securitizadora para pagamento das obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação, referentes aos juros da Operação nos primeiros 12 (doze) meses.

6.11.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Juros venham a ser utilizados de maneira diversa ao seu propósito inicial acima descrito, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo no valor referente ao saldo pendente para cumprimento dos pagamentos de juros dos primeiros 12 (doze) meses.

6.11.3. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

6.11.4. Após a liquidação integral da operação, eventuais excedentes serão devolvidos para a Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

6.12. Fundo de Aquisição dos Imóveis. O Fundo de Aquisição dos Imóveis será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da respectiva primeira Integralização dos CRI, após a realização de todas as etapas delimitadas nas Liberações, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

6.12.1. Uma vez cumpridas as Condições Precedentes cumpridas a Condições Precedentes Liberações Iniciais, conforme definido no Lastro, a Securitizadora, com os recursos do Fundo de Aquisição dos Imóveis, pagará as Liberações Iniciais, nos montantes estabelecidos no anexo do Lastro "Fluxo de Pagamento Imóveis", cada uma em seu respectivo mês, na Conta da Devedora, que realizará o pagamento aos vendedores dos Imóveis, devendo a Devedora comprovar o pagamento aos vendedores à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento da respectiva Liberação Inicial.

6.12.2. Uma vez cumprida as Condições Precedentes (Demais Liberações Mensais, conforme definido no Lastro), os recursos do Fundo de Aquisição dos Imóveis serão mensalmente enviados pela Securitizadora por conta e ordem da Devedora, no dia 15 (quinze) de cada mês, ou no dia útil subsequente caso dia 15 (quinze) não seja dia útil, aos vendedores dos Imóveis a título de pagamento das parcelas vincendas oriundas dos Contratos de Compra e Venda dos Imóveis, firmados pela Devedora com cada vendedor, nos montantes estabelecidos no anexo do Lastro "Fluxo de Pagamento Imóveis", como parte do cumprimento da destinação dos recursos pela Devedora.

6.13. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos do Lastro, a Devedora e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

6.14. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Securitizadora, em nome dos Titulares dos CRI, para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Devedora

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

e/ou dos Garantidores, nas datas previstas neste instrumento, ou em comunicado enviado pela Devedora e/ou Garantidores à Securitizadora (com cópia para o Agente Fiduciário), não dará direito ao recebimento de Remuneração adicional e/ou Encargos Moratórios pelos Titulares dos CRI no período relativo ao atraso no repasse dos valores pela Devedora, desde que tal atraso não decorra de culpa ou dolo da Securitizadora, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

Capítulo
Cascata de Pagamentos

7.1. Cascata. A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) Pagamento das Despesas da Operação, se aplicável;

(ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;

(iii) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;

(iv) Recomposição do Fundo de Aquisição dos Imóveis, se aplicável;

(v) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;

(vi) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;

(vii) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;

(viii) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária, se aplicável; e

(ix) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens (i) a (viii) acima serão aplicados para Amortização Extraordinária Compulsória das Notas e consequentemente dos CRI.

Capítulo
Garantias

8.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

8.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

8.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

8.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e neste instrumento, conforme o caso. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI.

8.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

8.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre o bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos No Lastro e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI.

8.2.9. A Devedora, os Garantidores e a Securitizadora acordaram, ainda, nos termos do Lastro, que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

8.2.10. A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

8.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997. De maneira contrária, caso, seja verificado que há saldo excedente, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, o saldo será integralmente destinado à Devedora, mediante depósito na Conta da Devedora, a ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis.

8.3. Aval. Os Avalistas compareceram ao Lastro para prestar o Aval, solidário, nos termos e condições estipulados no Lastro.

8.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pelas AFI, nos termos do Contrato de AFI e do Lastro.

8.4.1. Os Contratos de AFI devem ser celebrados pelas respectivas Partes em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do protocolo da escritura pública dos Contratos de Compra e Venda dos Imóveis nas respectivas matrículas dos Imóveis, e protocolado no RGI competente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, nos termos do Lastro.

8.5. Liberação das Garantias para Contratação de Plano Empresário. Ficou acordado no Lastro que a Devedora poderá contratar Plano Empresário ou nova operação de captação de recursos que seja considerada de equivalente efetividade, nos termos dos itens abaixo ("Nova Operação"), para assegurar o custeio das despesas necessárias para o desenvolvimento do Empreendimento. Deste modo, caso a instituição financeira do Plano Empresário ou a Nova Operação solicite a baixa de qualquer Garantia, desde que não haja desenquadramento da Razão de Garantia, para a concessão do Plano Empresário ou da Nova Operação, a Devedora poderá requerer tais liberações, com respectiva comprovação da solicitação da instituição financeira do Plano Empresário ou do credor no âmbito da Nova Operação, e a Securitizadora, por sua vez, deverá anuir com o referido requerimento, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, desde observado o procedimento estipulado para tanto no Lastro.

8.5.1. Considera-se operação de captação de recursos de equivalente efetividade aquela que, cumulativamente: (a) consista na emissão de títulos ou valores mobiliários (incluindo debêntures, ações, ou outros instrumentos) que, individualmente ou em conjunto, tenham valor, garantias e condições de funcionamento equivalentes aos do presente Instrumento; (b) possua risco de crédito, condições de pagamento e garantias semelhantes às do presente instrumento; e (c) seja aprovada previamente pelo Agente Fiduciário como tal.

8.5.2. A Securitizadora deverá assinar o termo de liberação da respectiva Garantia em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da solicitação da Devedora nesse sentido.

8.5.3. Na mesma data da outorga do termo de liberação previsto acima, a Devedora e/ou os Garantidores, conforme aplicável, deverão celebrar novo(s) contrato(s), nos mesmos moldes dos

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Contratos de Garantia já celebrados, para formalizar a outorga de novas garantias em decorrência da contratação do Plano Empresário ou da Nova Operação.

8.5.4. O(s) novo(s) contratos de garantia deverão ser protocolado(s) para registro junto ao RGI ou no RTD competente, em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de sua celebração, sendo certo que seu registro deverá ser concluído em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da respectiva data de protocolo, prorrogáveis por igual período em caso de exigências cartorárias.

8.5.5. Sem prejuízo ao quanto previsto acima, as Partes concordam e pactuam que a Securitizadora liberará somente as Garantias especificamente solicitadas pela instituição financeira do Plano Empresário, ou pelo credor no âmbito da Nova Operação, e sujeitas às condições acima, sendo certo que as demais Garantias, cujo a liberação não tenha sido expressamente solicitada pela instituição financeira do Plano Empresário permanecerão vinculadas à Operação.

8.6. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, a todos os Fundos.

8.6.1. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

8.6.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos no Lastro e neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Devedora e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

8.6.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

8.6.4. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

8.7. *Covenants*. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar que os *Covenants* sejam respeitados, a partir de 90 (noventa) dias contados da presente data até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição dos C*ovenants* estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

8.7.1. A Securitizadora será responsável pela verificação dos *Covenants*, em cada Data de Verificação, com base no Relatório da Devedora, sempre e quando os receba em tempo hábil, nos

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

termos deste instrumento. A primeira verificação dos *Covenants* será realizada em 90 (noventa) dias contados da presente data.

Capítulo
Vencimento Antecipado

9.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Devedora constantes do Lastro poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, exceto pelo Evento de Vencimento Antecipado do item (xl) o qual incitará vencimento automático, de forma não automática, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis:

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

(i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;

(ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

CRÉDITO

(iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;

(iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;

(vi) Protesto de títulos contra a Devedora (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 50.000,00 (cinquenta

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

mil reais), salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado

(viii) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida pela Devedora em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(ix) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida por qualquer Garantidor em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(x) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas pela Devedora, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(xi) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas por qualquer Garantidor, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(xii) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Devedora e/ou a qualquer Garantidor;

GARANTIAS

(xiii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto no Lastro e nos Contratos de Garantia;

(xiv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia;

(xv) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

(xvi) Descumprimento da obrigação de recomposição da Razão de Garantia, nos termos do Lastro;

(xvii) Caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto no Lastro;

(xviii) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

(xix) Descumprimento de um *covenant* estabelecido neste instrumento;

SOCIETÁRIO

(xx) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;

(xxi) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, salvo se já aprovado em Assembleia pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.** da Nota;

(xxii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor, salvo se já aprovado em Assembleia pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.** da Nota;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(xxiii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação, salvo se já aprovado em Assembleia pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.** da Nota;

(xxiv) Redução de capital social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor pessoa jurídica;

FORMALIZAÇÃO

(xxv) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;

(xxvi) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(xxvii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;

(xxviii) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(xxix) Prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(xxx) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos do Lastro;

(xxxi) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista no Lastro;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(xxxii) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóvel(is) Destinatário(s) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

SEGUROS

(xxxiii) Caso o Seguro Garantia não seja contratado (e/ou renovado) na forma e no prazo exigidos no presente instrumento, ou, ainda, caso o beneficiário do Seguro Garantia não seja aquele exigido nos termos do Lastro;

(xxxiv) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial do Seguro Garantia;

ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDORES

(xxxv) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

(xxxvi) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;

(xxxvii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;

COMPLIANCE

(xxxviii) Violação, devidamente comprovada, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores, por

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

(xxxix) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

GERAIS

(xl) Se a Devedora não realizar o registro de incorporação, em até 24 (vinte e quatro) meses da Data de Emissão, do empreendimento imobiliário nos terrenos dos Imóveis adquiridos, sendo necessário que o referido empreendimento observe uma área privativa mínima maior ou igual a 70% (setenta por cento) do que a descrita no projeto original.

(xli) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;

(xlii) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação; e/ou

(xliii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

Capítulo
Despesas

10.1. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação serão pagas por meio dos recursos do Patrimônio Separado e existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, observado, no entanto, o disposto no Lastro e neste instrumento, e observado o disposto neste Capítulo.

10.2. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula.

10.2.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados de recursos da primeira integralização dos CRI, nos termos do Lastro.

10.2.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer Cartório de

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

10.2.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

(iii) Valores relacionados ao pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;

(iv) Fundos de Despesas;

(v) Devedora e/ou Garantidores, com recursos próprios; e

(vi) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

10.2.4. Sem prejuízo do disposto acima, caso os recursos da Cascata de Pagamento e os recursos existentes no respectivo Fundo de Despesas sejam insuficientes para pagamento das Despesas da Operação e caso a Devedora e/ou os Garantidores não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do respectivo Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula "Reembolso de Despesas".

10.2.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, em Assembleia.

10.2.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

10.2.7. 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 com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

10.2.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

10.2.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pelo Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora. Para esse fim, a Securitizadora selecionará 3 (três) propostas de diferentes assessores legais, as enviará à Devedora para que esta informe qual delas deve ser selecionada, sendo certo que, caso a Devedora não envie sua resposta em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio da última dessas propostas, então, a Securitizadora poderá escolher livremente entre esses assessores legais e realizar a contratação, arcados pelo Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora.

10.3. Reembolso de Despesas. A Devedora se obrigou, nos termos do Lastro, a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora no âmbito da presente Operação.

10.3.1. A Securitizadora em hipótese alguma incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

10.3.2. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição.

10.3.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

10.3.4. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora ou Patrimônio Separado, conforme o caso.

10.4. Reponsabilidade dos 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 acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

10.4.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

10.4.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, 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 aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, na data da

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

respectiva aprovação.

10.5. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da Integralização (NC), em valor correspondente ao respectivo Valor de Constituição do Fundo de Despesas, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento e do Lastro.

10.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

10.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Créditos Imobiliários e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas.

10.5.3. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

10.5.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

10.5.5. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

10.6. Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração prevista no Anexo "Despesas da Operação" deste instrumento.

10.7. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos, observado o Anexo "Despesas da Operação" deste instrumento.

10.8. Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração prevista no Anexo "Despesas da Operação" deste instrumento.

10.9. Remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI. O Agente Liquidante e o Escriturador dos CRI farão jus à remuneração prevista *n*o Anexo "Despesas da Operação" deste instrumento.

10.10. Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto, será aquela prevista no Anexo "Despesas da Operação" deste instrumento.

10.11. Despesas Extraordinárias. Serão consideradas como Despesas Extraordinárias da Operação:

(a) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

aditamentos aos Documentos da Operação, 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido;

(b) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia;

(c) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados 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, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;

(d) 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;

(e) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(f) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como 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 da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(g) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia, na forma da regulamentação aplicável;

(h) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;

(i) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(j) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e

(k) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

Capítulo
Patrimônio Separado

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

11.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

11.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

(i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;

(ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

(iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

Administração do Patrimônio Separado.

11.4. A Securitizadora, sujeita às disposições do Lastro e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI, sendo que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado e poderão ser reconhecidos pela Emissora, e elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430 e artigo 22 da Resolução nº 60 da CVM.

11.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

quais serão auditadas por auditor independente, sendo certo que o primeiro exercício social se encerra em 2025.

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

11.4.3. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

11.4.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

11.5. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Securitizadora, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das respectivas Obrigações Garantidas.

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

11.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

(i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, um terço do valor global dos títulos; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.6.2. Na Assembleia de Titulares dos CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.6.3. Os Titulares de CRI poderão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado mediante a dação em pagamento, ocasião na qual deverão deliberar pelos procedimentos de efetivação da dação em pagamento.

11.6.4. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia de Titulares dos CRI referida acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.6.5. Caso a Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.6 acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no artigo 30, parágrafo 6º e artigo 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, podendo a Emissora realizar a liquidação do Patrimônio Separado e, em último caso, realizar a venda dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

11.6.6. Na hipótese prevista na Cláusula acima, o quinhão de cada Titular dos CRI no condomínio será equivalente à sua participação em relação ao valor total dos CRI na data imediatamente anterior à constituição do referido condomínio.

11.6.7. Será indicado como administrador do condomínio civil acima referido o condômino residente no Brasil que detenha, direta ou indiretamente, o maior quinhão.

11.6.8. Após realizada a efetiva dação em pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários vinculados, nos termos do disposto nesta Cláusula, considerar-se-á extinta a obrigação da Emissora de efetuar o pagamento do saldo devedor dos CRIs, ficando integralmente extintos os CRI.

11.6.9. Observado do disposto neste instrumento, a Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre (i) o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea "(a)", da Resolução CVM 60; e/ou (ii) e/ou (ii) dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea "(b)", da Resolução CVM 60.

11.6.10. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

11.6.11. As despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

11.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

(i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais futuros aditamentos;

(iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e

(iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

11.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos itens "i" a "iii" dos eventos abaixo, poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos das cláusulas abaixo, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado, e a ocorrência dos itens "iv" ou "v" dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

(i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente.

(ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

(iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora (comprovada em sentença transitada em julgado em juízo), desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"; e

(v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, ou dos demais Fundos, e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas 11.6 a 11.6.5.

11.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário, e deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da ocorrência dos fatos, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

11.8.2. A Assembleia prevista para os eventos dos itens "i" ao "iii" dispostos na Cláusula 11.8.1 acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

11.8.3. A Assembleia acima deverá deliberar sobre a forma de administração e/ou pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação).

11.8.4. A Assembleia instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado.

11.8.5. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

11.8.6. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

11.8.7. Na hipótese de destituição da Securitizadora do Patrimônio Separado nos termos acima, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.8.1 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.8.1 seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.9. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

Capítulo
Securitizadora

12.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

(iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula "Administração do Patrimônio Separado";

(iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022;

(vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;

(vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

(ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado;

(x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;

(xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;

(xv) Manter válidas e regulares todas as licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

(xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(xix) 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 do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado e/ou administrativa;

(xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xxi) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma 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 Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xxii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxiii) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;

(xxiv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;

(xxv) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas às Ofertas, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxvi) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;

(xxvii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(xxviii) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3; e

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(xxix) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) Em até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;

(c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e

(e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

12.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

(vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

(c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

(vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;

(ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, das Garantias, da Conta Centralizadora;

(x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste instrumento;

(xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e

(xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a 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 do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado 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, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, 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; 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

12.2.1. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada na Cláusula 10.6.

12.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

12.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

Capítulo
Agente Fiduciário

13.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

13.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

13.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

(i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;

(iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;

(ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;

(xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;

(xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(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, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;

(xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(xvi) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;

(xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;

(xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;

(xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

13.3.1. 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 para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

13.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;

(vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(e) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(f) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

(g) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.

(x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;

(xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição, e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável). Adicionalmente, para fins de referência para verificação anual de suficiência de garantia, o Agente Fiduciário considerará como suficiente o atendimento das Razões de Garantia calculadas pela Securitizadora. Não há obrigação de avaliação periódica por meio de laudo. Por fim 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. A garantia fidejussória dos Avalistas, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em favor terceiros;

(xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;

(xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;

(xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;

(xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo "Outras Emissões do Agente Fiduciário"; e

(xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º 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 Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

13.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada Assembleia, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

13.5.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada 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, em até 15 (quinze) dias da respectiva ciência.

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

13.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

13.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. 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.

13.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

13.6. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada na Cláusula 10.9.

13.6.1. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

Capítulo
Assembleia

14.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

14.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(i) A substituição do Agente Fiduciário;

(ii) O vencimento antecipado das Notas e dos CRI;

(iii) A concessão de *waivers*;

(iv) A liquidação do Patrimônio Separado;

(v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e

(vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

(i) Pela Securitizadora;

(ii) Pelo Agente Fiduciário; e

(iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

14.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, cujo prazo de antecedência será de 15 (quinze) dias para primeira convocação.

14.3.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://grupotravessia.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 ou regulamentação vigente.

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

14.3.5. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.3.6. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia 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.

14.3.7. A primeira convocação deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

14.3.8. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

(i) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia*: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e

(ii) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico*: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

14.3.9. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.3.10. Admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação por meio de edital único, no caso de assembleia especial de investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

14.4. Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, um terço dos CRI em Circulação; ou

(ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

14.4.1. Para o caso de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a Assembleia deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

14.4.2. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

14.5. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

14.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

14.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) Ao representante da Securitizadora;

(ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;

(iii) Ao Agente Fiduciário; ou

(iv) À pessoa designada pela CVM.

14.6.1. Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia deverá ser o Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia, sendo neste caso o representante da Emissora a secretariar a Assembleia ou um dos Titulares dos CRI, a depender de quem presidir a Assembleia

14.7. Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

14.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, os Garantidores e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

14.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*), seja em primeira ou segunda convocação da Assembleia, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

14.10.1. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

14.10.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

14.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

14.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

14.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

14.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

14.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

14.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

14.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

14.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

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

14.18. Consulta Formal. Nos termos do parágrafo 5º, do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores prevista neste Termo de Securitização, na Resolução CVM 60 e em qualquer regulamentação que venha a regular sobre a consulta formal neste sentido, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informados na convocação. É de responsabilidade de cada Titular dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

14.19. Participação de Terceiros. Nos termos da legislação e regulamentação aplicável, em especial a Instrução CVM nº 600/2018 e a Lei nº 9.514/1997, a participação em Assembleias de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) é restrita exclusivamente aos titulares dos respectivos títulos, seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos. Dessa forma, terceiros que não detenham CRI da respectiva emissão, nem atuem como representantes legais ou procuradores dos titulares, não estão autorizados a participar das deliberações ou a assistir às assembleias, resguardando-se a confidencialidade das informações e a integridade do processo deliberativo.

Capítulo
Término

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

15.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

15.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

15.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

15.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula "Quitação", o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora.

Capítulo
Fatores de Risco

16.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e os itens abaixo exemplificam, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI:

16.2. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Titular dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

16.3. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

16.4. Para os efeitos deste Capítulo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, exceto quando houver

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

16.5. O potencial Titular dos CRI deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Titular dos CRI:

(i) Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (vii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ii) Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iii) Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iv) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(v) Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vi) Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países 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 brasileiras, 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. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vii) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

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

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

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

(ix) Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Lastro, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, 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 e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xi) Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Lastro, todas e quaisquer despesas relacionadas às Ofertas e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xii) Não realização do Patrimônio Separado

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiv) Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

(xv) Perda de pessoal importante

A Devedora depende 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. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xvi) Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito 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, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Lastro. Não há

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Lastro. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Lastro, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xvii) Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

As Ofertas, distribuídas nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, seguirão o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos das Ofertas seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que as Ofertas estão sujeitas a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito das Ofertas devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito das Ofertas, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xviii) Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xix) Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xx) Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e,

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxi) Quórum de deliberação em Assembleia

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

(xxii) 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiii) Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Lastro e, consequentemente, 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. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiv) Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxv) Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

de liquidar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxvi) Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

(xxvii) Restrição à negociação

Os CRI serão distribuídos para Investidores Qualificados e não poderão ser negociados para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxviii) Tributação

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

(xxix) Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxx) Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxi) Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxii) 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 o Aval 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 do Lastro. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiii) Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização),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 Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiv) Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora e às Garantias, incluindo os Imóvel(is) Garantia, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii)

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxv) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora. As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto Definitivo decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes deste Prospecto Definitivo podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvi) Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvii) Estrutural

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

(xxxviii) Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora,

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xxxix) Securitizadora dependente de registro de companhia aberta

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xl) Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xli) Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlii) Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Lastro e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xliii) Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xliv) Não aquisição de créditos imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlv) Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlvi) Risco de potencial conflito de interesses

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses entre as partes. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlvii) 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

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Capítulo
Tributação

17.1. Tratamento Tributário. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações 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, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações abaixo descritas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

17.2. Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**") e do Imposto de Renda ("**IR**") e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do 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). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

17.2.1. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

17.2.2. Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução RFB 1.585**").

17.2.3. Os investidores que forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

17.2.4. O IRRF dos investidores pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR – no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") – e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**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 a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

17.2.5. As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF.

17.2.6. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

17.2.7. Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

17.3. Regras gerais e específicas de IRRF e do IR e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes. Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior ("**Não Residentes**") aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

17.3.1. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("**Resolução CMN 4.373**") ("**Não Residentes 4373**"), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 ("**MP 2189-49**"). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

17.3.2. É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

17.3.3. A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

17.3.4. Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei nº. 12.431, de 24 de junho de 2011).

17.3.5. O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013,), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

17.3.6. É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

17.3.7. É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

17.3.8. No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

17.4. Contribuição ao PIS e COFINS. A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

17.4.1. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

17.4.2. Na hipótese de investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados por PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

17.4.3. As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei nº. 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei nº. 14.430, de 3 de agosto de 2022.

17.5. Imposto Sobre Operações Financeiras, Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("**IOF**"). As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

17.5.1. Porém, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

17.5.2. Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

2007). Porém, 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, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Capítulo
Publicidade

18.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://grupotravessia.com) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

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

18.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

Capítulo
Registro

19.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados no RGI competente, pela Emissora, conforme disposto no Artigo 3º do Suplemento A à Resolução CVM 60, e entregue para custódia junto à Instituição Custodiante nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60.

19.2. Sem prejuízo do item 19.1, acima, o Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados, pela Emissora, conforme disposto no Artigo 3º do Suplemento A à Resolução CVM 60, e entregue para custódia junto à Instituição Custodiante nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60

Capítulo
Comunicações

20.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, serão realizados mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com "aviso de recebimento"), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado por escrito.

Travessia Securitizadora S.A.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Rua Tabapuã, 41 - 13o andar - Itaim Bibi
CEP 04533-010, São Paulo, SP
At.: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Telefone: (11) 4115-8700
E-mail: ri@grupotravessia.com e gestao@grupotravessia.com

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida das Américas, 3434, bloco 13, Barra da Tijuca
CEP 22.640-10 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

20.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima; (iii) ou por envio via Portal de Atendimento da Travessia, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Travessia ao usuário que abrir uma nova solicitação.

20.3. Mudança de Dados. A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada de imediato, a todas as demais Partes.

20.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

Capítulo
Disposições Gerais

21.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento 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.

21.2. Sucessão. O presente instrumento vincula 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.

21.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

21.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

21.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

21.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

21.5. 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 envidarem os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

21.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

21.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por RTD, RGI e/ou Junta(s) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;

(ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);

(iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;

(v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;

(vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;

(vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;

(viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e

(ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

21.7.1. Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

21.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

21.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

21.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

21.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

21.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

21.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Devedora e os Garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

21.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

21.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

21.15.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

21.15.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

Capítulo
Legislação Aplicável e Foro

22.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

22.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento 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

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 21 de julho de 2025.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

NOME: VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA
CARGO: DIRETOR PRESIDENTE
CPF N.º: 218.718.568-09
E-MAIL: VINICIUSSTOPA@GRUPOTRAVESSIA.COM

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

NOME: BIANCA GALDINO BATISTELA
CARGO: PROCURADORA
CPF N.º: 090.766.477-63
E-MAIL: AF.ASSINATURAS@OLIVEIRATRUST.COM.BR

NOME: RAFAEL CASEMIRO PINTO
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: RAFAEL CASEMIRO PINTO
E-MAIL: AF.ASSINATURAS@OLIVEIRATRUST.COM.BR

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Anexo

Cronograma de Pagamentos

#	Data	Juros	Amortização
1	28/08/2025	Sim	0,0000%
2	29/09/2025	Sim	0,0000%
3	28/10/2025	Sim	0,0000%
4	28/11/2025	Sim	0,0000%
5	29/12/2025	Sim	0,0000%
6	28/01/2026	Sim	0,0000%
7	02/03/2026	Sim	0,0000%
8	30/03/2026	Sim	0,0000%
9	28/04/2026	Sim	0,0000%
10	28/05/2026	Sim	0,0000%
11	29/06/2026	Sim	0,0000%
12	28/07/2026	Sim	0,0000%
13	28/08/2026	Sim	0,0000%
14	28/09/2026	Sim	0,0000%
15	28/10/2026	Sim	0,0000%
16	30/11/2026	Sim	0,0000%
17	28/12/2026	Sim	0,0000%
18	28/01/2027	Sim	0,0000%
19	01/03/2027	Sim	0,0000%
20	29/03/2027	Sim	0,0000%
21	28/04/2027	Sim	0,0000%
22	28/05/2027	Sim	0,0000%
23	28/06/2027	Sim	0,0000%
24	28/07/2027	Sim	0,0000%
25	30/08/2027	Sim	2,7778%
26	28/09/2027	Sim	2,8571%
27	28/10/2027	Sim	2,9412%
28	29/11/2027	Sim	3,0303%
29	28/12/2027	Sim	3,1250%
30	28/01/2028	Sim	3,2258%
31	01/03/2028	Sim	3,3333%
32	28/03/2028	Sim	3,4483%
33	28/04/2028	Sim	3,5714%
34	29/05/2028	Sim	3,7037%
35	28/06/2028	Sim	3,8462%
36	28/07/2028	Sim	4,0000%
37	28/08/2028	Sim	4,1667%
38	28/09/2028	Sim	4,3478%
39	30/10/2028	Sim	4,5455%
40	28/11/2028	Sim	4,7619%
41	28/12/2028	Sim	5,0000%

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

42	**29/01/2029**	**Sim**	**5,2632%**
43	**28/02/2029**	**Sim**	**5,5556%**
44	**28/03/2029**	**Sim**	**5,8824%**
45	**30/04/2029**	**Sim**	**6,2500%**
46	**28/05/2029**	**Sim**	**6,6667%**
47	**28/06/2029**	**Sim**	**7,1429%**
48	**30/07/2029**	**Sim**	**7,6923%**
49	**28/08/2029**	**Sim**	**8,3333%**
50	**28/09/2029**	**Sim**	**9,0909%**
51	**29/10/2029**	**Sim**	**10,0000%**
52	**28/11/2029**	**Sim**	**11,1111%**
53	**28/12/2029**	**Sim**	**12,5000%**
54	**28/01/2030**	**Sim**	**14,2857%**
55	**28/02/2030**	**Sim**	**16,6667%**
56	**28/03/2030**	**Sim**	**20,0000%**
57	**29/04/2030**	**Sim**	**25,0000%**
58	**28/05/2030**	**Sim**	**33,3333%**
59	**28/06/2030**	**Sim**	**50,0000%**
60	**29/07/2030**	**Sim**	**100,0000%**

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Anexo
Destinação de Recursos

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo ("**Destinação de Recursos**"), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Lastro. O valor retido com a integralização dos CRI à título de constituição do Fundo de Juros e do Fundo de Aquisição dos Imóveis deverão ser igualmente objeto de comprovação da destinação dos recursos.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação (observado o disposto acima) serão integral e exclusivamente utilizados por ela ou por sua controlada, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias a vencer, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**"):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	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?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Sociedade Destinatária
1	33.184	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras	Avenida Nereu Ramos, 2791, Centro, Balneário Piçarras, SC.	R$ 0,00	Não	Não	Não	Vetter - Empreendimento 38 SPE Ltda
2	40.885	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras	Rua Ari Tomelin, 37, Centro, Balneário Piçarras, SC.	R$ 0,00	Não	Não	Não	Vetter - Empreendimento 38 SPE Ltda
3	53.707	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras	Rua Ari Tomelin, 45, Centro, Balneário Piçarras, SC.	R$ 0,00	Não	Não	Não	Vetter - Empreendimento 38 SPE Ltda
4	25.130	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras	Rua Ari Tomelin, 55, Centro, Balneário Piçarras, SC.	R$ 0,00	Não	Não	Não	Vetter - Empreendimento 38 SPE Ltda

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) – Aquisição dos Imóveis e Gastos Imobiliários do empreendimento futuro	58,12%

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

2	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) – Aquisição dos Imóveis e Gastos Imobiliários do empreendimento futuro	15,57%
3	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) – Aquisição dos Imóveis e Gastos Imobiliários do empreendimento futuro	19,40%
4	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) – Aquisição dos Imóveis e Gastos Imobiliários do empreendimento futuro	6,92%

3. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**"), os quais serão enviados no prazo do item 15 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou 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 Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas 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.

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

9. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

10. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

11. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

12. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI 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 da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

13. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R$)

Imóveis	Valor
2º Semestre/25	R$ 7.617.310,19
1º Semestre/26	R$ 4.250.000,02
2º Semestre/26	R$ 4.250.000,02
1º Semestre/27	R$ 3.616.666,69
2º Semestre/27	R$ 1.133.333,34
1º Semestre/28	R$ 526.537,97
2º Semestre/28	R$ 526.537,97
1º Semestre/29	R$ 526.537,97
2º Semestre/29	R$ 526.537,97
1º Semestre/30	R$ 526.537,97

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, 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.

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 tabela a seguir:

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
Aquisição do terreno	R$ 75.246.371,78
Obras nos Terrenos	R$ 160.000.000,00
Total	**R$** 235.246.371,78

14. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de janeiro de 2026 e o segundo em 15 de julho de 2026 e assim sucessivamente, por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista no Anexo "Destinação de Recursos", sendo certo que na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Notas, a Devedora, por meio do envio do Relatório Semestral, deverá informar o valor total dos recursos oriundos deste instrumento efetivamente destinado de acordo com as regras e obrigações estipuladas no Anexo "Destinação de Recursos", acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

> ***[Qualificação da Devedora]****, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto no [Nome do Lastro] ("**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:*

Denominação Imóvel Destinatário	***Proprietário***	***Matrícula / Cartório Endereço***	***Status da Obra (%)***	***Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma***	***Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros***	***Comprovante de pagamento***	***Percentual do recurso utilizado no semestre***	***Valor gasto no semestre***
[==]	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*
Total destinado no semestre								*[==] %*
Valor desembolsado								*R$ [==]*
Saldo a destinar								*R$ [==]*
Valor Total da Operação								*R$ [==]*

> *Declara que os Documentos Comprobatórios, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.*
>
> *Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, "controle" tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.*

15. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

16. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

17. Observada a possibilidade prevista no item 17 acima, os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela do item 2 acima. A porcentagem destinada a cada um dos Imóvel(is) Destinatário(s), poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Lastro e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

18. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

(i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

19. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Anexo

Despesas da Operação

I – Valores das Despesas da Operação

DESPESAS FLAT - *Up front*					
Despesas	**Agente**	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Fee de Estruturação	Travessia	Fixo	R$ 45.000,00	17,33%	R$ 54.433,29
Assessor Legal	Cepeda	Fixo	R$ 155.000,00	14,53%	R$ 181.350,18
Assessor LO	LDR	Fixo	R$ 15.000,00	6,15%	R$ 15.982,95
Coordenador Líder	Warren	Fixo	R$ 705.000,00	9,65%	R$ 780.298,84
CETIP - Registro Ativo (Valor mínimo R$ 6.714,50)	B3	Percentual	R$ 6.815,00	0,00%	R$ 6.815,00
Registro Cartório	-	Estimado	R$ 7.423,84	0,00%	R$ 7.423,84
Taxa Anbima - Supervisão	Anbima	Percentual	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00
Taxa Anbima - Base de Dados	Anbima	Percentual	R$ 1.568,00	0,00%	R$ 1.568,00
Escriturador e Liquidante	Itaú	Por Série	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Fixo	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Registro do Lastro	Oliveira Trust	Fixo	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Taxa de Fiscalização de Oferta	CVM	Fixo	R$ 7.050,00	0,00%	R$ 7.050,00
Total			**R$ 963.975,84**		**R$ 1.077.424,14**

DESPESAS ANUAIS					
Despesas	**Agente**	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Fixo	R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
Escriturador - Nota Comercial	Oliveira Trust	Por Série	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Custodiante do Lastro	Oliveira Trust	Fixo	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
Auditoria Patrimônio Separado	Bakertilly	Fixo	R$ 6.000,00	0,00%	R$ 6.000,00
Total			**R$ 34.000,00**		**R$ 37.872,51**

DESPESAS SEMESTRAIS

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Despesas	Agente	Base de Cálculo	Valor Líquido	Alíquota	Valor Bruto
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Fixo	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96
Total			**R$ 1.200,00**		**R$ 1.365,96**

DESPESAS MENSAIS					
Despesas	**Agente**	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Gestão Securitizadora	Travessia	Fixo	R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69
B3/ CETIP - Custódia	B3	Fixo	R$ 188,00	0,00%	R$ 188,00
Escriturador e Liquidante	Itaú	Por Série	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00
Contabilidade Patrimônio Separado	M. Tendolini	Fixo	R$ 600,00	0,00%	R$ 600,00
Total			**R$ 5.988,00**		**R$ 6.768,69**

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

(i) *Remuneração da Securitizadora*: uma parcela de implantação no valor mencionado na Tabela 1, acima. Caso a operação seja desmontada, o valor desta parcela será devido pelas Devedoras a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(ii) *Remuneração do Agente Fiduciário*: serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, equivalente a parcela única de implantação no valor indicado na Tabela 1, acima, devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento.

(iii) *Remuneração do Escriturador das Notas*: a primeira parcela da remuneração do Escriturador das Notas referente aos serviços de escrituração das Notas no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima.

(iv) *Remuneração do Coordenador Líder pela Distribuição dos CRI*: a parcela única da remuneração referente aos serviços de coordenação da oferta dos CRI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(v) *Remuneração da Auditoria:* a primeira parcela da remuneração do auditor do patrimônio separado, referente aos serviços de auditoria do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(vi) *Remuneração do Banco Liquidante dos CRI:* no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(vii) *Remuneração do Assessor Legal*: a parcela única da remuneração do Assessor Legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.

(viii) *Remuneração da B3:* a primeira parcela da remuneração da B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(ix) *Taxas e Emolumentos*: todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

(i) *Remuneração da Securitizadora*:

(ii) A Securitizadora fará jus ainda 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 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 ("Taxa de Administração").

i. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Securitizadora descrita na forma 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).

ii. 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*.

iii. Em complemento ao previsto no item acima, será devida à Securitizadora remuneração extraordinária no montante de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Investidores e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, sendo que demais custos adicionais da Securitizadora deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI e será reajustada 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, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário

(iii) Remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro do lastro. Será devido, pela prestação de serviços de registro do lastro, o pagamento único no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Escritura de Emissão de NC, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (ii) Custódia do Lastro. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (iii)em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

(iv) *Remuneração do Agente Fiduciário*: serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a parcelas anuais no valor indicado na Tabela 2, acima, sendo a primeira parcela devida na mesma data de vencimento da parcela do item (1) . acima, e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série prevista ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee".

Por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor previsto na tabela acima sendo a primeira parcela devida em 15 de janeiro de 2026 e o segundo em 15 de julho de 2026 e assim sucessivamente, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos da Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "c" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

Em caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da operação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Gerais de Titulares de CRI e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) será devida ao Agente Fiduciário 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 execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas.

O valor devido no âmbito do item "ii" acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.

O valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de 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 poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM 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 de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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.

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.

(v) *Remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização)*: parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro*

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

rata die, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(vi) *Remuneração do Escriturador das Notas*: parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(vii) *Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado*: parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a liquidação integral dos CRI;

(viii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou aos Garantidores, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(ix) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia (CRI);

(x) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.

(xi) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(xiii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleias (CRI);

(xiv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:

(a) Remuneração dos prestadores de serviços;

(b) Despesas com sistema de processamento de dados;

(c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

(d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;

(e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e

(f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

(xv) 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;

(xvi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xvii) 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 ocaso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xviii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;

(xix) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

(xx) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia (CRI), ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas,

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias (CRI), entre outras.

(4) Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada. Será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI; (ii) até 50% (cinquenta) do fee Inicial da Travessia por reestruturação da operação; Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

(i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;

(ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

(3) 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 acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Anexo
Fórmulas

(1) **Remuneração**. A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator Juros - 1)

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive) ou da Data de Pagamento (inclusive) imediatamente anterior, ou da última amortização (inclusive) ou incorporação de juros (inclusive), se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}[1 + TDIk]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n".

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro.

TDIk = Taxa DI over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\mathrm{TDI}_{k} = \left(\frac{\mathrm{DI}_{k}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DIk = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Spread = (i) 3,00%

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), ou da última amortização, (inclusive), o que ocorrer por último e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, 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;

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

O fator resultante da expressão (*Fator DI* × FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 27, o DIk considerado será o publicado no final do dia 23 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 27, 26, 25, 24 e 23 são Dias Úteis.

Indisponibilidade da Taxa DI

No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva;

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia (CRI) para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração;

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia (CRI) não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade; e

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório integral do Lastro, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia (CRI) mencionada acima, pelo saldo não amortizado do Lastro, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada

(2) **Amortização**. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNA \; x \; TAi$$

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**".

(3) **Razão de Garantia AFI**. A Razão de Garantia AFI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$RGAFI = [\frac{Valor\ de\ Aquisição\ dos\ Imóveis+Fundos}{Obrigações\ Garantidas}] \geq 130\%$$

(4) **Razão de Garantia Seguro Garantia.** A Razão de Garantia Seguro Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$RGSG = \left[\frac{Valor\ de\ Cobertura\ do\ Seguro\ Garantia}{Obrigações\ Garantidas}\right] \geq 100\%$$

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Anexo

Declaração da Securitizadora

***Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 24082, na categoria "S1", com sede na Rua Tabapuã, nº 41, 13º Andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69 ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pelo Coordenador Líder nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade anônima com sede na Rua Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7 Sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro,RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que:*

(i) *Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;*

(ii) *Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vetter Empreendimentos Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**");*

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

(iv) *Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1"; e*

(v) *Encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 24082, com registro datado de 09 de fevereiro de 2017, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.*

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

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, [data de assinatura].

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Nome: {Nome do Representante 1}	*Nome: {Nome do Representante 2}*
Cargo: {Cargo do Representante 1}	*Cargo: {Cargo do Representante 2}*
CPF n.º: {CPF do Representante 1}	*CPF n.º: {CPF do Representante 2}*
E-mail: {E-mail do Representante 1}	*E-mail: {E-mail do Representante 2}*

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Anexo

Declaração da Instituição Custodiante

***Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 69 ª (Sexagésima Nona) Emissão da **Travessia Securitizadora S.A**, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vetter Empreendimentos Ltda, celebrado nesta data ("**Termo de Securitização**") declara à **Travessia Securitizadora S.A**, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 24082, na categoria "S1", com sede na Rua Tabapuã, nº 41, 13º Andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64 ("**Securitizadora**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, (i) o Instrumento de Emissão de Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) o Termo de Securitização; e (iii) os Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização).*

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, [data de assinatura].

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Nome: {Nome do Representante 1}
Cargo: {Cargo do Representante 1}
CPF n.º: {CPF do Representante 1}
E-mail: {E-mail do Representante 1}

Nome: {Nome do Representante 2}
Cargo: {Cargo do Representante 2}
CPF n.º: {CPF do Representante 2}
E-mail: {E-mail do Representante 2}

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Anexo

Declaração do Coordenador Líder

Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda., *instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários , com sede na Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, 2º Andar, Bairro Bom Fim, CEP 90035-191, Porto Alegre, RS, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o n.º 92.875.780/0001-31, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Coordenador Líder**"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 69ª (sexagésima nona) emissão ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente), da **Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 24082, na categoria "S1", com sede na Rua Tabapuã, nº 41, 13º Andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64("**Securitizadora**"), declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para, em conjunto com a Securitizadora, assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Travessia Securitizadora S.A. , Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vetter Empreendimentos Ltda. ("**Termo de Securitização**").*

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

O O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, [data de assinatura].

WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.

Nome: {Nome do Representante 1}	*Nome: {Nome do Representante 2}*
Cargo: {Cargo do Representante 1}	*Cargo: {Cargo do Representante 2}*
CPF n.º: {CPF do Representante 1}	*CPF n.º: {CPF do Representante 2}*
E-mail: {E-mail do Representante 1}	*E-mail: {E-mail do Representante 2}*

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Anexo

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: ***Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A***
Endereço: Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7 Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 04578-910
Cidade / Estado: Rio de Janeiro/RJ
CNPJ n.º: 36.113.876/0001-91
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva *Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ*
CPF /MF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 69ª
Número das Séries: série única
Emissor: ***Travessia Securitizadora S.A****, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64*
Quantidade: 23.500 (vinte e três mil e quinhentos) CRI
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 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. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

O O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, [data de assinatura].

_____

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Cargo: [=]
CPF n.º: [=]
E-mail: [=]

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Anexo

Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: {=}	***BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS***	*{=}*
03 Vias		

*Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("**Boletim de Subscrição**"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da **Travessia Securitizadora S.A**, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vetter Empreendimentos Ltda, firmado, em 21 de julho de 2025, conforme aditado, entre a Emissora (abaixo identificada) e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações com sede na Rua Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7 Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 04578-910, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, referente à 69ª (Sexagésima Nona) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora (abaixo identificada) ("**Termo de Securitização**").*

EMISSORA

***Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 24082, na categoria "S1", com sede na Rua Tabapuã, nº 41, 13º Andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64 ("**Emissora**")*

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Local	***Data de Emissão***	***Data de Vencimento***	***Emissão***	***Série***	***Qtd.***	***Valor Nominal Unitário***	***Valor Total da Emissão***
São Paulo, SP	*21 de julho de 2025*	*29 de julho de 2030*	*69ª*	*Única*	*23.500*	*R$ 1.000,00*	*R$ 23.500.000,00*

FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI

Amortização		***Juros Remuneratórios***	
Atualização Monetária	*Forma de Pagamento*	*Taxa*	*Forma de Pagamento*
Não há	*Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização*	*3,00%*	*Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização*

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Lastro:	*A totalidade dos Créditos Imobiliários.*
Forma:	*Nominativa e Escritural*
Agente Fiduciário:	***Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A***
Data do Termo de Securitização:	*21 de julho de 2025*
Garantias:	*Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; e (iii) Fundos.*

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome, ou Denominação Social:		*CPF ou CNPJ:*
{=}		*{=}*
Endereço:	*N.º*	*Complemento:*
{=}	*{=}*	*{=}*
Cidade:	*UF:*	*País:*
{=}	*{=}*	*{=}*

CRI SUBSCRITOS

Quantidade	*Valor de Integralização por Unidade de CRI*	*Valor Total a ser Integralizado*
{=}	*R$ {=}, em {=}*	*R$ {=}, em {=}*
	R$ {=}, em {=}	*R$ {=}, em {=}*
	R$ {=}, em {=}	*R$ {=}, em {=}*
	R$ {=}, em {=}	*R$ {=}, em {=}*
	R$ {=}, em {=}	*R$ {=}, em {=}*

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago por meio de chamas de capital, em moeda corrente nacional, podendo sua Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização) ser diferente da data de celebração do Boletim de Subscrição. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. O "Preço de Integralização" significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; e (ii) após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Não é admitida a Distribuição Parcial.

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição, do Termo de Securitização e do Prospecto, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 69ª Emissão de CRI da Emissora.

Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor igualmente declara que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização e do Prospecto, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Qualificado, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Coordenador Líder por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

O Subscritor, neste ato, declara ainda, que:

(i) Tem ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;

(ii) Tem ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização;

(iii) Tem ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;

(iv) Tem ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;

(v) Está de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;

(vi) Tem ciência de que 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;

(vii) É Investidor Qualificado nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;

(viii) Tem ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160");

(ix) Tem ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(x) Conhece, bem como avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização e do Prospecto, incluindo, mas não limitando, aos fatores de risco previstos e devidamente descritos nestes instrumentos;

(xi) Leu o Termo de Securitização e o Prospecto, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI;

(xii) (a) tem ciência de que a CVM não realizou a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (b) tem ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (c) tem ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (d) efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e (e) optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora; e

(xiii) (a) obteve o exemplar do Prospecto; (ii) tem conhecimento do teor do Prospecto quando do preenchimento dos campos constantes deste Boletim de Subscrição; e (iii) tem conhecimento dos riscos relacionados à Oferta, a este Boletim de Subscrição e aos CRI, bem como dos riscos descritos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA OFERTA, DA EMISSORA OU, AINDA, DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJETIA À ANAÁLISE PRÉVIA DA CVM, UMA VEZ QUE FOI OBJETO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PERATE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 26 E SEGUINTES DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM [=] SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/[=], DE ACORDO COM O DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 160 E DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS.

DECLARO, AINDA, QUE RECONHEÇO O E-MAIL COMO FORMA DE COMUNICAÇÃO VÁLIDA ENTRE O ADMINISTRADOR E OS INVESTIDORES/COTISTAS DO FUNDO, INDICANDO, PARA ESSE FIM, O ENDEREÇO DE E-MAIL CONSTANTE DESSE BOLETIM.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

_____

[=]
Subscritor

_____

Travessia Securitizadora S.A.
Emissora

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Anexo

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 39.563.500,00	**Quantidade de ativos:** 39653500
Data de Vencimento: 19/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora. Por fim, a referida garantia é compartilhada entre os CRI da 2ª Emissão e da 21ª Emissão da Securitizadora.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 19.676.000,00	**Quantidade de ativos:** 19676
Data de Vencimento: 10/12/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,06% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 38.498.880,00	**Quantidade de ativos:** 38498880
Data de Vencimento: 19/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente a totalidade das 45.825.927 milhões de quotas, que representam a totalidade do capital social da devedora. Por fim, a referida garantia é compartilhada entre os CRI da 2ª Emissão e da 21ª Emissão da Securitizadora.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 41.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 41590
Data de Vencimento: 20/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Fundo de Despesas: Na primeira Data de Integralização, a Emissora reterá do Preço de Aquisição um montante que será transferido para a Conta do Patrimônio Separado, para composição do Fundo de Despesas, destinado ao pagamento das Despesas previstas e demais despesas indicadas no Contrato de Cessão e neste	

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Termo de Securitização como sendo de responsabilidade do Fundo de Despesas no valor de R$50.000,00. (iii) Fundo de Liquidez: O fundo de liquidez, em valor que deverá corresponder ao montante equivalente a 3 (três) parcelas de amortização e remuneração dos CRI, calculadas pela média das próximas 12 (doze) parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI.

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 15/05/2036	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Lotesecia Loteadora Ltda, Hejopasal Empreendimentos, Participações e Mineração Ltda, Nova Alcantara Incorporadora e Construtora Ltda, Pedro Sperandio Lopes e Rafael Andrade Lopes; (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a totalidade das participações, referente a 100% do Capital Social, incluindo os direitos políticos e econômicos referente que a elas. (III) Cessão Fiduciária: A ser constituída: Cedem fiduciariamente todo os Direitos Creditórios, bem como os frutos e rendimento que estiverem vinculados a eles; (IV) Fundo de Reserva;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 29.190.000,00	**Quantidade de ativos:** 29190
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de Reserva (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 20/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obra.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 11.954.720,86	**Quantidade de ativos:** 1195472086
Data de Vencimento: 18/01/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos no Anexo I ao Termo de Securitização. (ii) Fundo de Reservas.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 3.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 3800

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Data de Vencimento: 24/08/2026
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada por Luzinete Gomes Da Costa Nogueira E Glória Regina De Souza Santos Nogueira; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienados 100% (cem por cento) do capital social da Égius Empreendimentos E Construções Imobiliárias Ltda, inscrita no CNPJ n° 27.126.303/0001-01; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram Cedidos os recebíveis presentes e futuros oriundos da alienação das Unidades do Empreendimento Alvo; (iv) Fundos - Fundo de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva; (v) Seguros - Seguro de Responsabilidade Civil (RCC), Seguro de Riscos de Engenharia e Seguro de Danos Físicos no Imóvel. (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis - Imóvel alienado fiduciariamente, registrado na Matrícula nº 39.807 do 1º Ofício De Registro De Imóveis da Comarca de Ilhéus/BA, o qual foi atribuído o Valor de R$ 15.000.000,00

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 18/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel, (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval outorgado pelos Avalistas (v) Fundo de Reserva (vi) Fundo de Obras	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 17/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 16% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Aval outorgado pelos Avalistas de forma solidária;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 07/12/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) A Alienação Fiduciária; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) o Fundo de Reserva	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 32.646.000,00	**Quantidade de ativos:** 32646
Data de Vencimento: 15/01/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Fiança; (iv) a Coobrigação; e (v) o Fundo de Reserva	

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 20.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 20400
Data de Vencimento: 22/01/2033	
Taxa de Juros: PRE + 9,7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: EA3 1 URBANISMO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.436.242/0001-25, EA3 URBANISMO 9 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 21.164.120/0001-02 e a ATON CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 02.685.279/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - a Fiduciante cedeu o domínio resolúvel e a posse indireta sobre a totalidade das quotas das Sociedades (EA3 1 URBANISMO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.436.242/0001-25, EA3 URBANISMO 9 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 21.164.120/0001-02) (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da EA3 1, decorrentes da comercialização de determinados lotes do empreendimento de natureza imobiliária em desenvolvimento pela EA3 1 no imóvel localizado na cidade de Anápolis e a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da EA3 9, decorrentes da comercialização de determinados lotes do empreendimento de natureza imobiliária em desenvolvimento pela EA3 9 no imóvel localizado na cidade de Itaguaí, no estado do Rio de Janeiro incluindo, mas não se limitando a, ao principal, atualização monetária, encargos moratórios, juros e taxas; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 42
Volume na Data de Emissão: R$ 20.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 20400
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Quotas da Sociedade MLPAR EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 50.191.944/0001-61; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante em garantia das Obrigações Garantidas, cessão fiduciária de 29% dos direitos creditórios oriundos das vendas futuras de determinados lotes de terreno que resultarão do desmembramento do imóvel objeto das matrículas 155.045, 155.046, 156.048, 156.049, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP e quaisquer valores, direitos e investimentos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos como resultado dos valores depositados, a qualquer tempo, na conta vinculada indicada; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 10.398.000,00	**Quantidade de ativos:** 10398
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores - CALFTECH CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 14.414.348/0001-30, ORLANDO SIMÃO, ANA CAROLINA ARANA SIMÃO FARIA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - foram alienado os imóveis descritos no anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 5.050.000,00	**Quantidade de ativos:** 5050
Data de Vencimento: 28/01/2036	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) CGO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 33.834.213/0001-78, (b) VIEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 33.640.280/0001-51 (c) GUILHERME DAHMEN MICHIELON, (d) FERNANDA DAHMEN MICHIELON NUCCI, (e) HENRIQUE DAHMEN MICHIELON, (f) OCTÁVIO NUCCI NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Foi alienado fiduciariamente a totalidade das quotas do capital social da JVF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 34.061.732/0001-03; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram alienados fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 36.290.000,00	**Quantidade de ativos:** 36290
Data de Vencimento: 15/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1041% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos - sobre os equipamentos descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da Matrícula n.º 9.134 do 1º Serviço de Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Deodápolis/MS; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas representativas de 100% do capital social das Sociedades: (a) DELTA ENERGIA USFV LAGOA BONITA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.425.416/0001-15, (b) DELTA ENERGIA USFV CAÇAPAVA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.825.628/0001-90, (c) DELTA ENERGIA USFV ITAP SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 48.494.271/0001-77, (d) DELTA ENERGIA USFV CARMO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.710.802/0001-59; (e) DELTA ENERGIA USFV CAMPO GRANDE I SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.825.592/0001-44 (f) DELTA ENERGIA USFV 3L SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.710.720/0001-04, (g) DELTA ENERGIA USFV BARRETOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.710.784/0001-05, (h) DELTA ENERGIA USFV BARRA DO PIRAI SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.866.511/0001-94, (h) DELTA ENERGIA USFV PINDAMONHANGABA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.825.552/0001-00, (i) DELTA ENERGIA USFV ADAMANTINA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.710.773/0001-25, (j) DELTA ENERGIA USFV GUARIBA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.825.701/0001-23, (k) DELTA ENERGIA USFV BRAÚNA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.710.919/0001-32, (l) DELTA ENERGIA 28 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 53.348.848/0001-72, (m) DELTA ENERGIA 26 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.866.473/0001-70, (n) DELTA ENERGIA USFV JACAREI SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.866.525/0001-08, (o) DELTA ENERGIA USFV QUATIS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.825.681/0001-90, (p) DELTA ENERGIA USFV GAVIÃO PEIXOTO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.825.638/0001-25, (q) DELTA ENERGIA USFV RIO CLARO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.825.613/0001-21, (r) DELTA ENERGIA 27 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 53.161.692/0001-16, (r) DELTA ENERGIA 31 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 54.577.475/0001-74; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) todos os direitos e prerrogativas, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação à Conta Vinculada, (b) (1) todos os valores, presentes e futuros, correspondentes aos recursos depositados e que vierem a ser depositados (independentemente de onde se encontrarem, inclusive, sem limitação, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária) na Conta Vinculada; e (2) os frutos e rendimentos, incluindo aplicações financeiras, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados ou a serem depositados em favor da Fiduciante na Conta Vinculada, bem como seus frutos e rendimentos, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados ou a serem depositados em favor das Fiduciante na Conta Vinculada. (v) Fiança - prestada pela Fiadora DELTA MAKERS PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.277.124/0001-20.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 73.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 73000
Data de Vencimento: 28/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) 36.632 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos/SP, (b) RENÉE BEYRUTI NASSER, (c) LUCIANO BEYRUTI NASSER; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das Quotas da GREENPARKS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 25.282.324/0001-90; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre (i) o Imóvel descrito na matrícula n° 36.632 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos/SP e, consequentemente, considerando a incorporação imobiliária do Empreendimento, (ii) 100% das frações ideais de terreno que corresponderão às futuras unidades autônomas, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, sendo certo que o Imóvel se encontra melhor descrito e caracterizado no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Venda e Compra que envolvem comercialização das Unidades do Empreendimento, independente de qual torre pertença a Unidade, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das Unidades do Empreendimento a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos a serem estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade a ser estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra, (b) todo e qualquer direito creditório futuro decorrente de eventual sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, que seriam devolvidos para a Devedora, (c) os direitos creditórios futuros decorrentes de eventual sobejo dos Certificados de Depósito Bancário - CDB a seguir indicados, contratado pela Devedora junto ao Banco Santander (Brasil) SA, que remanesçam após quitação pela Devedora de empréstimo havido junto ao Banco Santander (Brasil) SA. Por ocasião da quitação do respectivo empréstimo, a Devedora deve, obrigatoriamente, resgatar para a Conta da Devedora o sobejo do ?valor bloqueado"; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras.

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 22/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 13,94% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) VALOR GESTAO DE NEGOCIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.965.018/0001-81, (b) TJ CONSTRUTORA EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.053.568/0001-12, (c) CARLOS ALBERTO NOBREGA, (d) ANA MARIA DA SILVA NOBREGA, (e) TADEU BALLES JUNIOR, (f) SIDNEY APARECIDO AGASSI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - (a) a totalidade das Quotas da FORTHOME INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 40.078.262/0001-93, bem como (b) quaisquer novas Quotas que venham a ser adquiridas pelos Fiduciantes, no futuro, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, quaisquer novas Quotas de emissão da Devedora resultantes de grupamento,desdobramento, bonificações, distribuição de dividendos com pagamento em Quotas, capitalização de mútuos, lucros ou outras reservas, exercício de direito de preferência relativos às Quotas, assim como todas as demais Quotas que os Fiduciantes venham a adquirir ou tornem-se titulares no futuro, seja a que título for, transformação ou alteração das características das Quotas até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato, e (c) cedem fiduciariamente todos os valores a pagar pela Devedora relativos às Quotas, ou seja, direitos de crédito de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos por quaisquer dos quotistas contra a Devedora, seja em função da titularidade de quotas do capital social da Devedora, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados direta ou indiretamente às Quotas da Devedora; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 55.594, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos sobre os direitos creditórios decorrentes: (a) das vendas das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) das vendas futuras das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento em estoque listados no ANEXO II, do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo em ambas as hipóteses todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no compromisso de compra e venda e/ou compromisso de promessa de compra e venda de unidade ou frações imobiliária do Empreendimento que celebrar a venda das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 42.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 42000
Data de Vencimento: 20/07/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) LOTHO I PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 21.113.396/00001-53, (b) FOCA REAL ESTATE PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.214.219/0001-96, (c) LOURENÇO JOSÉ THOMASI, (d) CLOVIS LAPASTINA CAMARGO; (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias - sobre as quotas e ações, integralizadas ou não, englobando todos direitos relacionados às Participações Societárias, incluindo, mas não se limitando, aos seus frutos, rendimentos, bonificações, distribuições, dividendos, juros sobre capital próprio de demais direitos, bem como quaisquer bens em que as Participações Societárias sejam convertidas, inclusive quaisquer certificados de depósitos, valores mobiliários e demais direitos que porventura, da seguintes Sociedades: (a) TERRAZUL CJ SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 27.299.386/0001-30; (b) TCT EMPREENDIMENTOS IMOB. SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.788.574/0001-92; (c) TCT 2 EMPREENDIMENTOS IMOB. SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.122.582/0001-20; (d) TCX6 EMPREENDIMENTOS IMOB SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.442.903/0001-08; (e) TCB EMPREENDIMENTOS IMOB SPE LTDA., inscrita no CNPJ 10.501.265/0001-27; (f) TERRAZUL LO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 28.852.050/0001-16; (g) TERRAZUL AM SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 28.852.106/0001-32; (h) AEPAS EMPREENDIMENTOS IMOB SPE LTDA., inscrita no CNPJ 23.000.006/0001-64; (i) TERRAZUL KR SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 04.701.263/0001-89; (j) TERRAZUL CG LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 27.299.383/0001-05; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade das Fiduciantes, proporcionais à participação societária da Devedora, ou de outra sociedade do mesmo grupo, nas Fiduciantes, decorrentes de ?Instrumentos Particulares de Contratos de Compra e Venda de Bens Imóveis, com Parcelamento, Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e Simultânea Anuência para Promessa de Cessão de Créditos? firmados entre as Fiduciantes e os respectivos adquirentes de lotes dos loteamentos urbano desenvolvidos pelas Fiduciantes; (iv) Fundo de Reserva;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 25/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das quotas da VE 103 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 48.915.697/0001-57; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 90,7784 do imóvel objeto da matrícula nº 180.035 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) (i) a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas) detidos ou a serem detidos em relação aos direitos creditórios provenientes dos contratos de compra e venda de imóveis listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) da titularidade de todos e quaisquer valores, investimentos e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado dos valores depositados, a qualquer tempo na conta vinculada de titularidade da Cedente, e movimentação exclusiva da Cessionária da Conta Vinculada, aberta junto ao Banco Depositário; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 145.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1450
Data de Vencimento: 28/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrada sob matrícula nº 150.875, 150.876, 150.877, 150.878, 150.880, 150.881, 150.882, 150.883, 150.884, 150.885 e 150.886 no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Penhor; (iv) Coobrigação	

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 16.994.400,00	**Quantidade de ativos:** 16994400
Data de Vencimento: 19/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora. Por fim, a referida garantia é compartilhada entre os CRI da 2ª Emissão e da 21ª Emissão da Securitizadora.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 16.499.520,00	**Quantidade de ativos:** 16499520
Data de Vencimento: 19/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente a totalidade das 45.825.927 milhões de quotas, que representam a totalidade do capital social da devedora. Por fim, a referida garantia é compartilhada entre os CRI da 2ª Emissão e da 21ª Emissão da Securitizadora.	

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

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 10.885.000,00	**Quantidade de ativos:** 10885
Data de Vencimento: 15/05/2036	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Lotesecia Loteadora Ltda, Hejopasal Empreendimentos, Participações e Mineração Ltda, Nova Alcantara Incorporadora e Construtora Ltda, Pedro Sperandio Lopes e Rafael Andrade Lopes; (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a totalidade das participações, referente a 100% do Capital Social, incluindo os direitos políticos e econômicos referente que a elas. (III) Cessão Fiduciária: A ser constituída: Cedem fiduciariamente todo os Direitos Creditórios, bem como os frutos e rendimento que estiverem vinculados a eles; (IV) Fundo de Reserva;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Série: 2	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 4.170.000,00	**Quantidade de ativos:** 4170
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de Reserva (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 20/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obra.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 6.437.157,39	**Quantidade de ativos:** 643715739
Data de Vencimento: 18/01/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 14,69% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos no Anexo I ao Termo de Securitização. (ii) Fundo de Reservas.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 2.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 2500
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada por Luzinete Gomes Da Costa Nogueira E Glória Regina De Souza Santos Nogueira; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienados 100% (cem por cento) do capital social da Égius Empreendimentos E Construções Imobiliárias Ltda, inscrita no CNPJ n° 27.126.303/0001-01; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram Cedidos os recebíveis presentes e futuros oriundos da alienação das Unidades do Empreendimento Alvo; (iv) Fundos - Fundo de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva; (v) Seguros - Seguro de Responsabilidade Civil (RCC), Seguro de Riscos de Engenharia e Seguro de Danos Físicos no Imóvel. (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis - Imóvel alienado fiduciariamente, registrado na Matrícula nº 39.807 do 1º Ofício De Registro De Imóveis da Comarca de Ilhéus/BA, o qual foi atribuído o Valor de R$ 15.000.000,00	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 18/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 16,4% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel, (iii) Cessão Fiduciária de Direitos	

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Creditórios; (iv) Aval outorgado pelos Avalistas (v) Fundo de Reserva (vi) Fundo de Obras

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 1.719.000,00	**Quantidade de ativos:** 1719
Data de Vencimento: 22/04/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Fiança; (iv) a Coobrigação; e (v) o Fundo de Reserva	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 5.050.000,00	**Quantidade de ativos:** 5050
Data de Vencimento: 28/01/2036	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) CGO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 33.834.213/0001-78, (b) VIEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 33.640.280/0001-51 (c) GUILHERME DAHMEN MICHIELON, (d) FERNANDA DAHMEN MICHIELON NUCCI, (e) HENRIQUE DAHMEN MICHIELON, (f) OCTÁVIO NUCCI NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Foi alienado fiduciariamente a totalidade das quotas do capital social da JVF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 34.061.732/0001-03; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram alienados fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 213.710.000,00	**Quantidade de ativos:** 213710
Data de Vencimento: 15/05/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8467% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos - sobre os equipamentos descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da Matrícula n.º 9.134 do 1º Serviço de Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Deodápolis/MS; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas representativas de 100% do capital social das Sociedades: (a) DELTA ENERGIA USFV LAGOA BONITA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.425.416/0001-15, (b) DELTA ENERGIA USFV CAÇAPAVA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.825.628/0001-90, (c) DELTA ENERGIA USFV ITAP SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 48.494.271/0001-77, (d) DELTA ENERGIA USFV CARMO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.710.802/0001-59; (e) DELTA ENERGIA USFV CAMPO GRANDE I SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.825.592/0001-44 (f) DELTA ENERGIA USFV 3L SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.710.720/0001-04, (g) DELTA ENERGIA USFV BARRETOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.710.784/0001-05, (h) DELTA ENERGIA USFV BARRA DO PIRAI SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.866.511/0001-94, (h) DELTA ENERGIA USFV PINDAMONHANGABA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.825.552/0001-00, (i) DELTA ENERGIA USFV ADAMANTINA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.710.773/0001-25, (j) DELTA ENERGIA USFV GUARIBA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.825.701/0001-23, (k) DELTA ENERGIA USFV BRAÚNA SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.710.919/0001-32, (l) DELTA ENERGIA 28 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 53.348.848/0001-72, (m) DELTA ENERGIA 26 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.866.473/0001-70, (n) DELTA ENERGIA USFV JACAREI SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.866.525/0001-08, (o) DELTA ENERGIA USFV QUATIS SPE LTDA., inscrita	

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

no CNPJ n° 47.825.681/0001-90, (p) DELTA ENERGIA USFV GAVIÃO PEIXOTO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.825.638/0001-25, (q) DELTA ENERGIA USFV RIO CLARO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 47.825.613/0001-21, (r) DELTA ENERGIA 27 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 53.161.692/0001-16, (r) DELTA ENERGIA 31 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 54.577.475/0001-74; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) todos os direitos e prerrogativas, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação à Conta Vinculada, (b) (1) todos os valores, presentes e futuros, correspondentes aos recursos depositados e que vierem a ser depositados (independentemente de onde se encontrarem, inclusive, sem limitação, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária) na Conta Vinculada; e (2) os frutos e rendimentos, incluindo aplicações financeiras, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados ou a serem depositados em favor da Fiduciante na Conta Vinculada, bem como seus frutos e rendimentos, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados ou a serem depositados em favor das Fiduciante na Conta Vinculada. (v) Fiança - prestada pela Fiadora DELTA MAKERS PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.277.124/0001-20.

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 13,94% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) VALOR GESTAO DE NEGOCIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.965.018/0001-81, (b) TJ CONSTRUTORA EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.053.568/0001-12, (c) CARLOS ALBERTO NOBREGA, (d) ANA MARIA DA SILVA NOBREGA, (e) TADEU BALLES JUNIOR, (f) SIDNEY APARECIDO AGASSI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - (a) a totalidade das Quotas da FORTHOME INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 40.078.262/0001-93, bem como (b) quaisquer novas Quotas que venham a ser adquiridas pelos Fiduciantes, no futuro, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, quaisquer novas Quotas de emissão da Devedora resultantes de grupamento,desdobramento, bonificações, distribuição de dividendos com pagamento em Quotas, capitalização de mútuos, lucros ou outras reservas, exercício de direito de preferência relativos às Quotas, assim como todas as demais Quotas que os Fiduciantes venham a adquirir ou tornem-se titulares no futuro, seja a que título for, transformação ou alteração das características das Quotas até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato, e (c) cedem fiduciariamente todos os valores a pagar pela Devedora relativos às Quotas, ou seja, direitos de crédito de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos por quaisquer dos quotistas contra a Devedora, seja em função da titularidade de quotas do capital social da Devedora, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados direta ou indiretamente às Quotas da Devedora; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 55.594, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos sobre os direitos creditórios decorrentes: (a) das vendas das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) das vendas futuras das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento em estoque listados no ANEXO II, do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo em ambas as hipóteses todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no compromisso de compra e venda e/ou compromisso de promessa de compra e venda de unidade ou frações imobiliária do Empreendimento que celebrar a venda das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 20/07/2037	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) LOTHO I PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o	

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

nº 21.113.396/00001-53, (b) FOCA REAL ESTATE PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.214.219/0001-96, (c) LOURENÇO JOSÉ THOMASI, (d) CLOVIS LAPASTINA CAMARGO; (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias - sobre as quotas e ações, integralizadas ou não, englobando todos direitos relacionados às Participações Societárias, incluindo, mas não se limitando, aos seus frutos, rendimentos, bonificações, distribuições, dividendos, juros sobre capital próprio de demais direitos, bem como quaisquer bens em que as Participações Societárias sejam convertidas, inclusive quaisquer certificados de depósitos, valores mobiliários e demais direitos que porventura, da seguintes Sociedades: (a) TERRAZUL CJ SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 27.299.386/0001-30; (b) TCT EMPREENDIMENTOS IMOB. SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.788.574/0001-92; (c) TCT 2 EMPREENDIMENTOS IMOB. SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.122.582/0001-20; (d) TCX6 EMPREENDIMENTOS IMOB SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.442.903/0001-08; (e) TCB EMPREENDIMENTOS IMOB SPE LTDA., inscrita no CNPJ 10.501.265/0001-27; (f) TERRAZUL LO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 28.852.050/0001-16; (g) TERRAZUL AM SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 28.852.106/0001-32; (h) AEPAS EMPREENDIMENTOS IMOB SPE LTDA., inscrita no CNPJ 23.000.006/0001-64; (i) TERRAZUL KR SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 04.701.263/0001-89; (j) TERRAZUL CG LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 27.299.383/0001-05; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade das Fiduciantes, proporcionais à participação societária da Devedora, ou de outra sociedade do mesmo grupo, nas Fiduciantes, decorrentes de ?Instrumentos Particulares de Contratos de Compra e Venda de Bens Imóveis, com Parcelamento, Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e Simultânea Anuência para Promessa de Cessão de Créditos? firmados entre as Fiduciantes e os respectivos adquirentes de lotes dos loteamentos urbano desenvolvidos pelas Fiduciantes; (iv) Fundo de Reserva;

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000000
Data de Vencimento: 28/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,67% a.a. na base 252. **IPCA + 11,16% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrada sob matrícula nº 150.875, 150.876, 150.877, 150.878, 150.880, 150.881, 150.882, 150.883, 150.884, 150.885 e 150.886 no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Penhor; (iv) Coobrigação	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 8.340.000,00	**Quantidade de ativos:** 8340
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de Reserva (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 20/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obra.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 51

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Volume na Data de Emissão: R$ 2.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 2700
Data de Vencimento: 22/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 13,94% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) VALOR GESTAO DE NEGOCIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.965.018/0001-81, (b) TJ CONSTRUTORA EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.053.568/0001-12, (c) CARLOS ALBERTO NOBREGA, (d) ANA MARIA DA SILVA NOBREGA, (e) TADEU BALLES JUNIOR, (f) SIDNEY APARECIDO AGASSI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - (a) a totalidade das Quotas da FORTHOME INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 40.078.262/0001-93, bem como (b) quaisquer novas Quotas que venham a ser adquiridas pelos Fiduciantes, no futuro, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, quaisquer novas Quotas de emissão da Devedora resultantes de grupamento,desdobramento, bonificações, distribuição de dividendos com pagamento em Quotas, capitalização de mútuos, lucros ou outras reservas, exercício de direito de preferência relativos às Quotas, assim como todas as demais Quotas que os Fiduciantes venham a adquirir ou tornem-se titulares no futuro, seja a que título for, transformação ou alteração das características das Quotas até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato, e (c) cedem fiduciariamente todos os valores a pagar pela Devedora relativos às Quotas, ou seja, direitos de crédito de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos por quaisquer dos quotistas contra a Devedora, seja em função da titularidade de quotas do capital social da Devedora, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados direta ou indiretamente às Quotas da Devedora; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 55.594, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos sobre os direitos creditórios decorrentes: (a) das vendas das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) das vendas futuras das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento em estoque listados no ANEXO II, do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo em ambas as hipóteses todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no compromisso de compra e venda e/ou compromisso de promessa de compra e venda de unidade ou frações imobiliária do Empreendimento que celebrar a venda das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000,00	**Quantidade de ativos:** 300
Data de Vencimento: 22/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) VALOR GESTAO DE NEGOCIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.965.018/0001-81, (b) TJ CONSTRUTORA EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.053.568/0001-12, (c) CARLOS ALBERTO NOBREGA, (d) ANA MARIA DA SILVA NOBREGA, (e) TADEU BALLES JUNIOR, (f) SIDNEY APARECIDO AGASSI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - (a) a totalidade das Quotas da FORTHOME INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 40.078.262/0001-93, bem como (b) quaisquer novas Quotas que venham a ser adquiridas pelos Fiduciantes, no futuro, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, quaisquer novas Quotas de emissão da Devedora resultantes de grupamento,desdobramento, bonificações, distribuição de dividendos com pagamento em Quotas, capitalização de mútuos, lucros ou outras reservas, exercício de direito de preferência relativos às Quotas, assim como todas as demais Quotas que os Fiduciantes venham a adquirir ou tornem-se titulares no futuro, seja a que título for, transformação ou alteração das características das Quotas até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato, e (c) cedem fiduciariamente todos os valores a pagar pela Devedora relativos às Quotas, ou seja, direitos de crédito de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos por quaisquer dos quotistas contra a Devedora, seja em função da titularidade de quotas do capital social da Devedora, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados direta ou indiretamente às Quotas da Devedora; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 55.594, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos sobre os direitos creditórios decorrentes: (a) das vendas das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento já realizadas e celebradas e	

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) das vendas futuras das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento em estoque listados no ANEXO II, do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo em ambas as hipóteses todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no compromisso de compra e venda e/ou compromisso de promessa de compra e venda de unidade ou frações imobiliária do Empreendimento que celebrar a venda das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 22/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 13,94% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) VALOR GESTAO DE NEGOCIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.965.018/0001-81, (b) TJ CONSTRUTORA EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.053.568/0001-12, (c) CARLOS ALBERTO NOBREGA, (d) ANA MARIA DA SILVA NOBREGA, (e) TADEU BALLES JUNIOR, (f) SIDNEY APARECIDO AGASSI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - (a) a totalidade das Quotas da FORTHOME INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 40.078.262/0001-93, bem como (b) quaisquer novas Quotas que venham a ser adquiridas pelos Fiduciantes, no futuro, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, quaisquer novas Quotas de emissão da Devedora resultantes de grupamento,desdobramento, bonificações, distribuição de dividendos com pagamento em Quotas, capitalização de mútuos, lucros ou outras reservas, exercício de direito de preferência relativos às Quotas, assim como todas as demais Quotas que os Fiduciantes venham a adquirir ou tornem-se titulares no futuro, seja a que título for, transformação ou alteração das características das Quotas até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato, e (c) cedem fiduciariamente todos os valores a pagar pela Devedora relativos às Quotas, ou seja, direitos de crédito de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos por quaisquer dos quotistas contra a Devedora, seja em função da titularidade de quotas do capital social da Devedora, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados direta ou indiretamente às Quotas da Devedora; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 55.594, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos sobre os direitos creditórios decorrentes: (a) das vendas das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) das vendas futuras das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento em estoque listados no ANEXO II, do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo em ambas as hipóteses todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no compromisso de compra e venda e/ou compromisso de promessa de compra e venda de unidade ou frações imobiliária do Empreendimento que celebrar a venda das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 22/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 13,94% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) VALOR GESTAO DE NEGOCIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.965.018/0001-81, (b) TJ CONSTRUTORA EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.053.568/0001-12, (c) CARLOS ALBERTO NOBREGA, (d) ANA MARIA DA SILVA NOBREGA, (e) TADEU BALLES JUNIOR, (f) SIDNEY APARECIDO AGASSI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - (a) a totalidade das Quotas da FORTHOME INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 40.078.262/0001-93, bem como (b) quaisquer novas Quotas que venham a ser adquiridas pelos Fiduciantes, no futuro, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, quaisquer novas Quotas de emissão da Devedora resultantes de grupamento,desdobramento, bonificações,	

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

distribuição de dividendos com pagamento em Quotas, capitalização de mútuos, lucros ou outras reservas, exercício de direito de preferência relativos às Quotas, assim como todas as demais Quotas que os Fiduciantes venham a adquirir ou tornem-se titulares no futuro, seja a que título for, transformação ou alteração das características das Quotas até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato, e (c) cedem fiduciariamente todos os valores a pagar pela Devedora relativos às Quotas, ou seja, direitos de crédito de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos por quaisquer dos quotistas contra a Devedora, seja em função da titularidade de quotas do capital social da Devedora, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados direta ou indiretamente às Quotas da Devedora; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 55.594, do Registro de Imóveis de Matinhos/PR; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos sobre os direitos creditórios decorrentes: (a) das vendas das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) das vendas futuras das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento em estoque listados no ANEXO II, do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo em ambas as hipóteses todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no compromisso de compra e venda e/ou compromisso de promessa de compra e venda de unidade ou frações imobiliária do Empreendimento que celebrar a venda das unidades ou frações imobiliárias do Empreendimento; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000000000
Data de Vencimento: 30/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000000000
Data de Vencimento: 30/06/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 600000000
Data de Vencimento: 30/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 4	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 900.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 900000000
Data de Vencimento: 30/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Série: 5	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 1.500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1500000000
Data de Vencimento: 30/06/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000000
Data de Vencimento: 27/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Cessão Fiduciária: sobre todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos na Conta Endossante, no presente ou no futuro, inclusive aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários porventura investidos ou adquiridos, assim como os valores enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000000
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (i) Cessão Fiduciária sobre todos os valores e direitos atuais ou futuros a serem detidos na conta endossante.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 2.475.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2475000
Data de Vencimento: 09/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 600000
Data de Vencimento: 16/10/2031	
Taxa de Juros: CDI + 0,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000000
Data de Vencimento: 27/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Garantias: i) Cessão Fiduciária: sobre todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos na Conta Endossante, no presente ou no futuro, inclusive aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários porventura investidos ou adquiridos, assim como os valores enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária.

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 1.400.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1400000000
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (i) Cessão Fiduciária sobre todos os valores e direitos atuais ou futuros a serem detidos na conta endossante.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 429.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 429000
Data de Vencimento: 09/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000
Data de Vencimento: 16/10/2031	
Taxa de Juros: CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000000
Data de Vencimento: 27/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Cessão Fiduciária: sobre todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos na Conta Endossante, no presente ou no futuro, inclusive aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários porventura investidos ou adquiridos, assim como os valores enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000000
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (i) Cessão Fiduciária sobre todos os valores e direitos atuais ou futuros a serem detidos na conta endossante.	

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 396.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 396000000
Data de Vencimento: 09/12/2029	
Taxa de Juros: PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 16/10/2031	
Taxa de Juros: PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 4	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000000
Data de Vencimento: 27/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Cessão Fiduciária: sobre todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos na Conta Endossante, no presente ou no futuro, inclusive aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários porventura investidos ou adquiridos, assim como os valores enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 4	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000000
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (i) Cessão Fiduciária sobre todos os valores e direitos atuais ou futuros a serem detidos na conta endossante.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 5	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 750.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 750000000
Data de Vencimento: 27/04/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Cessão Fiduciária: sobre todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos na Conta Endossante, no presente ou no futuro, inclusive aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários porventura investidos ou adquiridos, assim como os valores enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 5	**Emissão:** 13

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Volume na Data de Emissão: R$ 1.500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1500000000
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (i) Cessão Fiduciária sobre todos os valores e direitos atuais ou futuros a serem detidos na conta endossante.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XXIX S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 12/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do integral e pontual pagamento a cederá fiduciariamente: (i) Os créditos vinculados , incluindo todos os seus acessórios e garantias, (ii) todos os direito da emissora sobre a conta centralizadora, (iii) eventuais investimentos, permitidos pelo contrato de cessão fiduciária, realizados com os Créditos depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Centralizadora	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XXIX S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 12/01/2030	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do integral e pontual pagamento a cederá fiduciariamente: (i) Os créditos vinculados , incluindo todos os seus acessórios e garantias, (ii) todos os direito da emissora sobre a conta centralizadora, (iii) eventuais investimentos, permitidos pelo contrato de cessão fiduciária, realizados com os Créditos depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Centralizadora	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA II S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 640.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 640000
Data de Vencimento: 09/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA II S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 1.700.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1700000
Data de Vencimento: 07/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA II S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 5

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000
Data de Vencimento: 09/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA II S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000
Data de Vencimento: 07/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA II S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000
Data de Vencimento: 09/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA II S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 700.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 700000
Data de Vencimento: 07/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA II S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 4	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 560.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 560000
Data de Vencimento: 09/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA II S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 4	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 07/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA II S.A.
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Série: 5	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 1.200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1200000
Data de Vencimento: 09/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA II S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 5	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 1.500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1500000
Data de Vencimento: 07/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 29/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalista (i) DANIEL GADOTTI, (ii) RODOLFO ABUD CABRERA, (iii) JDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, (iv) JDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (III) Cessão Fiduciária: A ser constituída nos termos do Contrato de cessão fiduciária	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 16
Volume na Data de Emissão: R$ 72.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 72000
Data de Vencimento: 14/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos Avalistas, sendo eles aqueles definidos como Avalistas na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: A ser constituída no contrato de Cessão Fiduciária;	

Emissora: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 16
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 19/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	

Docusign Envelope ID: 6A68A7CB-E8E1-4A25-B7B3-AD8204FA9D7D

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos Avalistas, sendo eles aqueles definidos como Avalistas na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: A ser constituída no contrato de Cessão Fiduciária;

ANEXO V

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA.

CELEBRADO POR

VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA.

NA QUALIDADE DE EMITENTE E DEVEDORA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

NA QUALIDADE DE SUBSCRITORA DAS NOTAS

VETTER - EMPREENDIMENTO 38 SPE LTDA

LIFE PARTICIPAÇÕES LTDA.

TRADE PARTICIPAÇÕES LTDA.

DENISE MULLER RAMOS

JAMES JOSE RAMOS

IANAÊ ELIZA FELTRIN OLIVEIRA

MAICON OLIVEIRA

NA QUALIDADE DE GARANTIDORES

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA.

SEÇÃO

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade com sede na Rua 7 de Setembro, nº 777, Ed. Stein Office, Sala 1215, Centro, na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, CEP 89.010-203, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.621.282/0001-59, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de Devedora ("**Vetter**");

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") código 24082, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 41, 13º Andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de Securitizadora e titular das Notas ("**Travessia**");

VETTER - EMPREENDIMENTO 38 SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 57.612.078/0001-84, com sede à Rua Sete de setembro, nº 777, Sala 1215, Edifício Stein Office, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.010-203, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de Garantidor AFI ("**Vetter 38**")

TRADE PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua Doutor Antônio Haffner, nº 555, Sala 03, Bairro Velha, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.036-662, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o NIRE 42205621214 e inscrita no CNPJ sob o nº 28.162.457/0001-11, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de Avalista ("**Trade Participações**");

LIFE PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua Doutor Antônio Haffner, nº 555, Sala 05, Bairro Velha, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.036-662, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o NIRE 42205614951 e inscrita no CNPJ sob o nº 28.054.398/0001-68, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de Avalista ("**Life Participações**");

DENISE MULLER RAMOS, brasileira, casada sob o regime de separação de bens, nascida em 22/01/1981, empresária, portadora da carteira de identidade nº 4201955, expedida pela SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 034.366.979-07, ambos residentes e domiciliados na Rua 7 de Setembro, nº 777, Bairro Centro, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.010-203, na qualidade de Avalista ("**Denise**");

JAMES JOSE RAMOS, brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, nascido em 07/03/1979, empresário, portador da carteira de identidade nº 2799521, expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 004.344.099-10, na qualidade de Avalista ("**James**");

IANAÊ ELIZA FELTRIN OLIVEIRA, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, nascida em

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

18/12/1982, empresária, portadora da carteira de identidade nº 3438947, expedida pela SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 004.697.739-28, na qualidade de Avalista ("**Ianaê**"); e

MAICON OLIVEIRA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, nascido em 10/02/1984, empresário, portador da carteira de identidade nº 44659342, expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob o n° 037.693.679-79, ambos residentes e domiciliados na Rua 7 de Setembro, nº 777, Bairro Centro, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.010- 203, na qualidade de Avalista ("**Maicon**").

SEÇÃO

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

"ACS"	Instrumento de Alteração de Contrato Social de uma sociedade.
"AFI"	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos deste instrumento e do Contrato de AFI.
"Afiliadas"	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
"Agente Fiduciário", "Instituição Custodiante" e "Escriturador das Notas"	A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade anônima inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7 Sala 201, Barra da Tijuca, e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.
"Amortização Extraordinária Compulsória"	A Amortização Extraordinária realizada de forma obrigatória, nas hipóteses previstas neste instrumento.
"Amortização Extraordinária Facultativa"	A Amortização Extraordinária realizada de forma facultativa pela Devedora, ou seja, a Amortização Extraordinária realizada exclusivamente por decisão da Devedora, nos termos deste instrumento.
"Amortização Extraordinária"	A Amortização realizada de forma antecipada em relação às respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos, sendo elas Amortização Extraordinária Facultativa ou Amortização Extraordinária Compulsória.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

"Amortização Ordinária"	A Amortização realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos.
"Amortização"	É o pagamento de parte do principal de uma dívida, i.e., o pagamento de parte do saldo do Valor Nominal Unitário de cada Nota, de maneira a reduzir o principal devido.
"ANBIMA"	A **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento de cada oferta dos CRI a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início de cada oferta dos CRI a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Assembleia (CRI)"	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pelos Titulares dos CRI, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim.
"Ato Societário (Vetter)"	A ata de Reunião de Sócios da Vetter, por meio da qual se aprovou a realização da Operação, se aplicável, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Vetter 38)"	A ata de Reunião de Sócios da Vetter 38, por meio da qual se aprovou a constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), se aplicável, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Trade Participações)"	A ata de Reunião de Sócios da Trade Participações, por meio da qual se aprovou a constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Life Participações)"	A ata de Reunião de Sócios da Life Participações, por meio da qual se aprovou a constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
"Ato Societário (Travessia)"	A ata de Reunião de Diretoria da Travessia, por meio da qual se aprovou a emissão dos CRI, conforme indicada no Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

"Ato(s) Societário(s)"	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Para os fins da Operação esses atos são os seguintes: (i) Ato Societário (Vetter); (ii) Ato Societário (Vetter 38); (iii) Ato Societário (Trade Participações); (iv) Ato Societário (Life Participações); e (v) Ato Societário (Travessia).
"Aval"	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
"Avalistas"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **Trade Participações;** (ii) **Life Participações;** (iii) **Ianaê;** (iv) **Maicon;** (v) **Denise**; e (vi) **James**.
"B3"	A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"Boletim de Subscrição (CRI)"	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta anexo ao Termo de Securitização.
"Boletim de Subscrição (NC)"	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta no Anexo "Modelo de Boletim de Subscrição" deste Termo.
"Boletins de Subscrição"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

"Cascata de Pagamentos"	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) Pagamento das Despesas da Operação, se aplicável; (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável; (iii) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável; (iv) Recomposição do Fundo de Juros, se aplicável; (v) Recomposição do Fundo de Aquisição dos Imóveis, se aplicável; (vi) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (vii) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável; (viii) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável; (ix) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária, se aplicável; e (x) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens (i) a (ix) acima serão aplicados para Amortização Extraordinária Compulsória das Notas.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Código Penal"	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente n.º 99522-6, agência n.º 8499, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado.
"Conta da Devedora"	A conta corrente n.º 41735229-1, agência n.º 0001, do CELCOIN INSTITUICAO DE PAGAMENTO S.A. (banco n.º 509), de titularidade da Devedora.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

"Contrato de AFI"	Cada Escritura Pública de *Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a AFI.
"Contrato de Distribuição"	O *Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da* 69*ª (sexagésima nona) Emissão da Travessia Securitizadora S.A.,* celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e a Devedora.
"Contratos de Compra e Venda dos Imóveis"	Os instrumentos celebrados pela Devedora, com cada vendedor, para formalizar a aquisição dos Imóveis.
"Contrato(s) de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins do Aval e do Fundos; (ii) Contrato de AFI; e (iii) Seguro Garantia
"Controlada"	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controladora"	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle"	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder"	A **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Porto Alegre, estado de Rio Grande do Sul, na Avenida Oswaldo Aranha, nº 720, 2º Andar, Bairro Bom Fim, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ sob nº 92.875.780/0001-31.
"*Covenants*"	As obrigações estipuladas na Cláusula "*Covenants*" que devem ser respeitadas pela Devedora e pelos Garantidores durante a Operação.
"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários"	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro,

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

	incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da séria única da 69ª (sexagésima nona) emissão da Securitizadora.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma que estabelece cada uma das Datas de Pagamento, conforme estipulado no Anexo "Cronograma de Pagamentos" a este Termo.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A data de emissão da Nota, conforme prevista na Cláusula "Data de Emissão".
"Data de Integralização (CRI)"	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (CRI).
"Data de Integralização (NC)"	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (NC).
"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de Amortização Ordinária e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos, conforme Anexo "Cronograma de Pagamentos".
"Data de Vencimento"	A última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos.
"Declaração de Adimplência e Veracidade"	Declaração a ser firmada pela Devedora, em cada Data de Integralização (NC), cujo modelo consta do Anexo "Modelo de Declaração de Adimplência e Veracidade" ao presente Termo.
"Decreto 10.278"	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
"Despesas da Operação"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
"Despesas do Patrimônio Separado"	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo "Despesas da Operação".

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

"Despesas Extraordinárias"	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Iniciais"	As despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo "Despesas da Operação".
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo "Despesas da Operação".
"Devedora"	A **Vetter Empreendimentos Ltda.**
"Dia(s) Útil(eis)"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Termo de Securitização; (v) Contrato de Distribuição; (vi) Boletim de Subscrição (CRI); (vii) Boletins de Subscrição (NC); (viii) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; (ix) Prospecto; (x) Lâmina; (xi) Sumário de Securitização; e (xii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
"**Efeito Adverso Relevante**"	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) Situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

	(ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário desenvolvido pelo(s) Garantidor(es) AFI no(s) Imóvel(is) Destinatário(s).
"Encargos Moratórios"	Sem prejuízo da Remuneração, os encargos abaixo listados, serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	São os eventos listados na Cláusula "Eventos de Vencimento Antecipado", cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado da Nota.
"Fundo de Despesas"	O fundo de despesas a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação, durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Despesas".
"Fundo de Juros"	O fundo de juros a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para pagamentos dos juros da Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Juros".
"Fundo de Reserva"	O fundo de reserva a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Reserva".

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

"Fundo de Aquisição dos Imóveis"	O fundo de aquisição dos imóveis a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para pagamentos das parcelas vincendas referente aos Contratos de Compra e Venda dos Imóveis, cujo recurso será liberado mensalmente pela Securitizadora à Devedora e/ou aos respectivos vendedores, por conta e ordem da Devedora, nos termos do anexo "Fluxo de Pagamento Imóveis". As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Aquisição dos Imóveis".
"Fundo(s)"	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, o(s) Fundo(s) é(são): (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Juros; (iii) Fundo de Aquisição dos Imóveis; e (iv) Fundo de Reserva.
"Garantia(s)"	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, a(s) Garantia(s) é(são): (i) Aval; (ii) AFI; (iii) Seguro Garantia; e (iv) Fundos.
"Garantidor(es) AFI"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) **VETTER - EMPREENDIMENTO 38 SPE LTDA**.
"Garantidor(es)"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Avalistas; (ii) Garantidor(es) AFI; e (iii) Devedora, para os fins dos Fundos e do Seguro Garantia.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

"Imóvel(is) Destinatário(s)"	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos".
"Imóvel(is) Garantia"	O(s) imóvel(is) objeto da AFI, conforme identificado(s) no Contrato de AFI.
"Imóvel(is)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
"Integralização (CRI)"	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ser realizada em datas diferentes mediante chamada de capital, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
"Integralização (NC)"	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que poderá ser realizada em datas diferentes mediante chamada de capital, de acordo com o disposto neste instrumento.
"Investimentos Permitidos"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária, inclusive aqueles geridos pela Emissora ou pertencentes ao seu grupo econômico; (ii) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs/Compromissadas com liquidez diária de instituições financeiras de primeira linha (Banco 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"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Junta"	Junta Comercial do respectivo Estado indicado.
"Lâmina"	A lâmina da oferta dos CRI, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da oferta dos CRI, a natureza e os riscos associados à Devedora, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
"Lastro"	O presente instrumento.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

	7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União.
"Legislação Socioambiental"	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
"Lei 10.931"	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004.
"Lei 11.101"	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
"Lei 13.874"	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
"Lei 14.063"	A Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.
"Lei 14.195"	A Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
"Lei 6.404"	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei 9.514"	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
"Liberação Agosto 2025"	A primeira liberação de recursos a ser realizada pela Securitizadora à Devedora no mês de agosto de 2025, nos termos deste instrumento, após o cumprimento das Condições Precedentes (Liberações Iniciais), com recursos oriundos da primeira Integralização (NC) e/ou do Fundo de Aquisição de Imóveis, nos termos deste instrumento, mediante depósito na Conta da Devedora.
"Liberação Setembro 2025"	A segunda liberação de recursos a ser realizada pela Securitizadora à Devedora no mês de setembro de 2025, após o cumprimento das Condições Precedentes (Liberações Iniciais), com recursos oriundos do Fundo de Aquisição de Imóveis, mediante depósito na Conta da Devedora.
"Liberação Outubro 2025"	A terceira liberação de recursos a ser realizada pela Securitizadora à Devedora no mês de outubro de 2025, após o cumprimento das Condições Precedentes (Liberações Iniciais), com recursos oriundos do

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

	Fundo de Aquisição de Imóveis, mediante depósito na Conta da Devedora.
"Liberação Novembro 2025"	A quarta liberação de recursos a ser realizada pela Securitizadora à Devedora no mês de novembro de 2025, após o cumprimento das Condições Precedentes (Liberações Iniciais), com recursos oriundos do Fundo de Aquisição de Imóveis, mediante depósito na Conta da Devedora.
"Liberações Iniciais"	São quando mencionadas em conjunto: • Liberação Agosto 2025; • Liberação Setembro 2025; • Liberação Outubro 2025; • Liberação Novembro 2025.
"Demais Liberações Mensais"	As liberações que ocorrerão mensalmente a partir de dezembro de 2025, pela Securitizadora aos vendedores dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Compra e Venda dos Imóveis, por conta e ordem da Devedora, após o cumprimento das Condições Precedentes (Demais Liberações Mensais), com recursos oriundos do Fundo de Aquisição de Imóveis, nos termos deste instrumento. Após a quitação integral dos Contratos de Compra e Venda dos Imóveis, as Demais Liberações Mensais serão destinadas à Devedora, mediante depósito na Conta da Devedora.
"Liberação"	Qualquer disponibilização de recursos de Integralização (NC) à Devedora ou a terceiros, por conta e ordem da Devedora, conforme estabelecido neste Instrumento.
"MP 2.200-2"	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
"Notas"	Todas as notas comerciais da série única, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio deste instrumento.
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

	garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

"Operação"	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"**Oferta (CRI)**"	A oferta pública de distribuição dos CRI, lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados e Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
"Opinião Legal"	O parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, 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, sempre com base nas informações apresentadas.
"Parte Relacionada"	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários;

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

	(ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora; (iv) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (NC) (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado ou de vencimento antecipado das Notas, conforme o caso.
"Plano Empresário"	O financiamento à produção que poderá ser contratado pela Devedora, perante instituições financeiras de primeira linha, cujos recursos serão utilizados pela Devedora no custeio das despesas necessárias à conclusão do Empreendimento. Para fins deste instrumento, entende-se por "instituições financeiras de primeira linha", incluindo, mas não se limitando, os bancos pertencentes à categoria "S1" do Banco Central do Brasil, quais sejam: Banco do Brasil S.A., Banco Bradesco S.A., Banco BTG Pactual S.A.; Caixa Econômica Federal, Banco Itaú Unibanco S.A. e Banco Santander (Brasil) S.A., Banco Inter S.A., e, ainda, o Banco ABC Brasil S.A. e o Banco Safra S.A.
"PMT"	O valor devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de Amortização Ordinária), de acordo com o disposto neste instrumento.
"Preço de Integralização"	Na primeira Data de Integralização (NC), as Notas serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, e, em qualquer outra data posterior à Primeira Data de Integralização NC (cada uma, uma "Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração, calculada nos termos deste instrumento, em atendimento às chamadas de capital encaminhadas pela Securitizadora aos Titulares de CRI, com cópia para o Agente Fiduciário, que

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

	acontecerão fora do âmbito da B3 ("Chamadas de Capital"), sendo que as integralizações decorrentes das Chamadas de Capital ocorrerão, necessariamente, no âmbito da B3. As Notas poderão ser subscritas e integralizadas com ágio e/ou deságio, a ser definido no ato de subscrição e/ou integralização das Notas, desde que aplicado de forma igualitária entre todas as Notas em cada data de integralização.
"Prospecto"	O *Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Série Única, da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Travessia Securitizadora S.A.,* elaborado nos termos da Resolução CVM 160.;
"Razão de Garantia AFI"	A razão de garantia mínima de 130% (cento e trinta por cento) equivalente à razão entre o valor das AFI somadas aos Fundos e o saldo devedor das Notas. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas".
"Razão de Garantia Seguro Garantia"	A razão de garantia mínima de 100% (cento por cento) equivalente à razão entre o valor do Seguro Garantia e o saldo devedor das Notas. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo "Fórmulas".
"Razões de Garantia"	A Razão de Garantia AFI em conjunto com a Razão de Garantia Seguro Garantia.
"Remuneração"	A remuneração a que farão jus as Notas, calculada nos termos da Cláusula "Remuneração".
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resgate Antecipado Compulsório"	O Resgate Antecipado realizado de forma obrigatória, na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Notas, conforme previstas neste instrumento.
"Resgate Antecipado Facultativo"	O Resgate Antecipado realizado de forma facultativa pela Devedora, ou seja, o Resgate Antecipado realizado exclusivamente por decisão da Devedora, nos termos deste instrumento.
"Resgate Antecipado"	O Resgate realizado de forma antecipada em relação à Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

"Resgate Programado"	O Resgate realizado na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.
"Resgate"	É o pagamento total do principal de uma dívida, i.e., o pagamento de da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário de todas as Notas, de maneira a quitar o principal devido.
"RGI"	Cartório de Registro de Imóveis.
"RTD"	Cartório de Registro de Títulos e Documentos.
"Securitizadora"	A **Travessia Securitizadora S.A**.
"Seguro Garantia"	O seguro de garantia financeira que deverá ser contratado pela Devedora no âmbito da operação, como proteção aos Titulares do CRI, com cobertura correspondente ao valor no mínimo igual ao das Obrigações Garantidas na data de sua contratação, emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, por prazo não inferior à Data de Vencimento, conforme o prazo estabelecido para tanto neste instrumento, e que deve ter a Securitizadora como beneficiária.
"Série Única"	A série única da 1ª (Primeira) emissão de Notas da Devedora.
"Taxa DI"	A variação positiva acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
"TED"	Transferência Eletrônica Disponível
"Termo de Securitização"	O *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Travessia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vetter Empreendimentos Ltda.,* celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
"Valor das Despesas Iniciais"	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo "Despesas da Operação".

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

"Valor de Constituição do Fundo de Despesas"	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
"Valor de Constituição do Fundo de Juros"	O valor necessário para constituição do Fundo de Juros, o qual é equivalente a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).
"Valor de Pagamento Antecipado"	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário atualizado, se aplicável) das Notas objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (NC), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R$ 30.000,00 (trinta mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva**"**	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, o qual deverá ser equivalente à 1 (uma) PMT seguinte, que será composta pela Amortização Ordinária programada somada aos Juros do período subsequente.
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário das Notas, conforme previsto na Cláusula "Valor Nominal Unitário".

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(iv) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto,

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

integra a definição de "Documentos da Operação", eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;

(v) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(vi) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(vii) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento", "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, 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;

(viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "sub-cláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;

(ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

(x) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(xi) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(xii) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

(xiii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xiv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(xv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;

(xvi) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xvii) 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 do Lastro.

SEÇÃO
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Devedora tem interesse em emitir as Notas, a serem subscritas pela Securitizadora, as quais, conferirão direito de crédito em face da Devedora, nos termos deste instrumento;

(B) As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; e

(C) A Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários aos CRI, representados pelas Notas, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

SEÇÃO
CAPÍTULOS E CLÁUSULAS

CAPÍTULO
AUTORIZAÇÕES E REQUISITOS

1.1. Autorização. A celebração do presente instrumento é realizada com base nos Atos Societários aplicáveis, por meio dos quais foram aprovadas as condições da Operação pela Devedora, a constituição das Garantias, pelos seus respectivos outorgantes, bem como a celebração dos Documentos da Operação.

1.2. Colocação e Negociação. A colocação das Notas será realizada de forma privada exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

1.3. Inexigibilidade de Registro na CVM e na ANBIMA. A emissão das Notas constitui colocação privada de notas comerciais e, por este motivo, está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM ou ANBIMA.

1.4. Comprovação de Titularidade. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas será definida conforme o registro realizado pelo Escriturador das Notas, observado o disposto na Lei 14.195.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

1.4.1. Sempre que houver negociação das Notas, o titular anterior das Notas deverá comunicar o Escriturador das Notas acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular, observado, ainda, que, nesta hipótese, o titular anterior das Notas deverá comunicar a Devedora no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da referida negociação.

1.4.2. O Escriturador das Notas não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas.

1.4.3. O serviço de escrituração realizado pelo Escriturador das Notas deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

1.5. Guarda de Documentos. A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via original eletrônica deste instrumento (recebendo o Escriturador das Notas outra via eletrônica) e de todos os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

CAPÍTULO
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

2.1. Número da Emissão. A presente emissão constitui a 1ª (Primeira) emissão de notas comerciais da Devedora.

2.2. Número de Séries. A emissão das Notas será realizada em série única.

2.3. Vinculação à Emissão dos CRI. As Notas e, portanto, os Créditos Imobiliários, serão vinculados aos CRI, como lastro, na forma estipulada no Termo de Securitização. Assim, todos e quaisquer recursos e ativos do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, sendo que o Patrimônio Separado e os bens e direitos nele contidos estão sujeitos ao disposto no artigo 27 da Lei 14.430.

2.3.1. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários e quaisquer valores relacionados às Garantias serão depositados direta e exclusivamente na Conta Centralizadora.

2.4. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora e essa atividade inclui o cálculo e envio de informações de pagamento à Devedora, previamente às suas datas de vencimento, bem como recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários e, eventualmente, de quaisquer valores relacionados à Garantias, na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

2.5. Conta Centralizadora. A Conta Centralizadora será de titularidade da Securitizadora e de movimentação exclusiva desta, entretanto, a Devedora poderá solicitar à Securitizadora, extrato de movimentação da conta, sempre que necessário, não sendo inferior à mensal, ou desde que comprovada a necessidade.

2.6. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo "Destinação de Recursos" e a Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a assegurar que esses recursos sejam utilizados exclusivamente conforme o disposto neste Capítulo e no referido Anexo. O valor retido com a integralização dos CRI à título de constituição do Fundo de Juros e do Fundo de Aquisição dos Imóveis deverão ser igualmente objeto de comprovação da destinação dos recursos.

2.6.1. A Devedora se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo "Destinação de Recursos", exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

2.6.2. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, sobre a destinação dos recursos obtidos com o presente instrumento semestralmente, no prazo de até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação ("**Período de Verificação**"), cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de janeiro de 2026 e o segundo em 15 de julho de 2026 e assim sucessivamente por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista no Anexo "Destinação de Recursos", sendo certo que na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Notas, a Devedora, por meio do envio do Relatório Semestral, deverá informar o valor total dos recursos oriundos deste instrumento efetivamente destinado de acordo com as regras e obrigações estipuladas no Anexo "Destinação de Recursos"; e **(ii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

CAPÍTULO
CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS

3.1. Local. Para todos os fins e efeitos legais, o local da emissão das Notas é o município de Blumenau, estado de Santa Catarina.

3.2. Data de Emissão. A Data de Emissão das Notas será o dia 21 de julho de 2025.

3.3. Forma. As Notas são emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

3.4. Prazo e Data de Vencimento. (i) As Notas terão prazo de 1.830 (mil, oitocentos e trinta) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de julho de 2030, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas, nos termos deste instrumento.

3.5. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Notas será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

3.6. Quantidade. Serão emitidas 23.500 (vinte e três mil e quinhentas) Notas.

3.7. Valor total da Emissão das Notas. O valor total de até R$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais).

3.8. Subscrição. As Notas serão subscritas pela Securitizadora, mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição (NC).

3.9. Integralização. As Integralizações (NC) serão realizadas de acordo com as regras e condições previstas nesta Cláusula.

3.9.1. As Partes concordam que cada Integralização (NC) será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Integralização, mediante chamadas de capital a serem efetuadas em conjunto entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, durante o Período de Investimento.

3.9.2. O período de investimento, compreendido dentro do Prazo da Emissão, será de 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de janeiro de 2027 ("Período de Investimento").

3.9.3. Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos de uma Integralização (CRI) serão automaticamente utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC), de forma que uma Integralização (NC) e sua respectiva Integralização (CRI) serão feitas sempre na mesma data, uma Data de Integralização (NC) corresponderá sempre a uma respectiva Data de Integralização (CRI).

3.9.4. O valor de uma Integralização (NC) estará sempre limitado ao montante da respectiva Integralização (CRI).

3.9.5. A Securitizadora não terá qualquer obrigação de disponibilizar recursos à Devedora em montante superior aos valores efetivamente recebidos em razão de uma Integralização (CRI).

3.9.6. Uma Integralização (NC) será considerada como formalmente realizada, por conta e ordem da própria Devedora, quando do depósito dos recursos da respectiva Integralização (CRI) na Conta Centralizadora, ainda que a efetiva disponibilização à Devedora de tais recursos aguarde o cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à respectiva Liberação.

3.9.7. Após a realização do depósito acima mencionado, as obrigações de pagamento dessa integralização pela Securitizadora serão consideradas integralmente cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tais obrigações, nos montantes ali

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

previstos, sendo que os comprovantes de depósito serão considerados como recibos pela Devedora, para os fins acima.

3.9.8. *Distribuição Parcial.* Não será admitida a subscrição parcial das Notas.

3.9.9. Os recursos das Integralizações (NC) serão disponibilizados nos termos da Cláusula "Liberações".

3.10. Liberações. As Liberações serão realizadas de acordo com as regras e condições previstas nesta Cláusula.

3.10.1. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a seguir com as retenções e/ou liberações dos itens abaixo, quanto aos recursos oriundos da primeira Integralização (CRI), e, portanto, da primeira Integralização (NC), disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, e os valores necessários para aplicá-los da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

(i) Pagamento das Despesas Iniciais, em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais;

(ii) Constituição do Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas;

(iii) Constituição do Fundo de Juros, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Juros;

(iv) Pagamento da Liberação Agosto 2025, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contado do integral cumprimento das Condições Precedentes (Liberações Iniciais); e

(v) O eventual saldo dos recursos após as aplicações estipuladas nos itens (i) a (v) acima será utilizado para Constituição do Fundo de Aquisição dos Imóveis.

3.10.2. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a seguir com as retenções e/ou liberações dos itens abaixo, quanto aos recursos oriundos das demais Integralizações (CRI), e, portanto, das demais Integralizações (NC), após o integral cumprimento das Condições Precedentes (Demais Liberações Mensais) listadas no Anexo "Condições Precedentes" deste instrumento, disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, e os valores necessários para aplicá-los da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

(i) Constituição do Fundo de Reserva, em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva;

(ii) Complementação do Fundo de Despesas, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas, caso este esteja abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(iii) O saldo dos recursos da respectiva integralização após as aplicações estipuladas nos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, será destinado para o Fundo de Aquisição dos Imóveis.

3.10.3. A disponibilização de recursos do Fundo de Aquisição dos Imóveis se dará exclusivamente e prioritariamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula "Fundo de Aquisição de Imóveis" e no Anexo "Fluxo de Pagamento Imóveis", conforme aplicável.

3.11. Condições Precedentes. As Partes concordam que nenhuma Liberação será realizada até o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes (ou a sua dispensa) conforme descritas no Anexo "Condições Precedentes" a este instrumento.

3.11.1. A responsabilidade pelo cumprimento das Condições Precedentes é da Devedora e dos Garantidores.

3.11.2. A Devedora e os Garantidores deverão encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento das referidas condições.

3.11.3. A responsabilidade pela verificação do cumprimento das Condições Precedentes é da Securitizadora, sendo certo, no entanto, que essa verificação será feita sempre com base em documentos disponibilizados pela Devedora e/ou Garantidores à Securitizadora.

3.11.4. A eventual dispensa de uma Condição Precedente somente pode ser feita se aprovada pelos Titulares dos CRI, via Boletim de Subscrição (CRI) ou via Assembleia (CRI), conforme o caso.

3.11.5. As Partes reconhecem que a dispensa de uma Condição Precedente não exime a Devedora e/ou os respectivos Garantidores do cumprimento da respectiva obrigação, na forma e prazo estipulados nos Documentos da Operação. Assim, se algum ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento eventualmente exigido como Condição Precedente for dispensado da qualidade de Condição Precedente, tal ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento seguirá sendo exigido como obrigação da Devedora e do respectivos Garantidores, nos termos e prazos estabelecidos no respectivo Documento da Operação.

3.11.6. A Devedora tem ciência e concorda que, até o atendimento ou dispensa das respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora não tem qualquer obrigação pecuniária perante a Devedora e tampouco qualquer obrigação de pagamento de remuneração ou correção monetária de quaisquer valores.

3.12. Condição Resolutiva. A não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pela Devedora, das Condições Precedentes, suficientes para viabilizar ao menos a primeira Liberação em até 90 (noventa) dias contados desta data acarretará a rescisão de pleno direito deste instrumento, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial e este instrumento estará resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil. Nessa hipótese:

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(i) A Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento ou disponibilização de recursos à Devedora;

(ii) A Devedora ficará obrigada a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora e os demais prestadores de serviço envolvidos na Operação, por todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação, o que deverá ocorrer no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados de notificação da Securitizadora nesse sentido;

(iii) Todo e qualquer recurso existente na Conta Centralizadora, incluindo os Fundos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI; e

(iv) A Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior e os recursos devidos aos Titulares dos CRI conforme disposto nos Documentos da Operação.

3.13. Investimentos Permitidos. Os valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo aqueles dos Fundos e eventuais recursos mantidos nas referidas contas enquanto não cumpridas Condições Precedentes aplicáveis, poderão ser investidos exclusivamente em Investimentos Permitidos.

3.13.1. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária, conforme decisão judicial transitada em julgado.

3.13.2. Os recursos provenientes dos Investimentos Permitidos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas serão de titularidade da Devedora. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los à Devedora, líquidos de tributos, no prazo após a quitação prevista na Cláusula 16.2, observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

3.14. Repactuação. Não haverá repactuação programada das Notas.

3.15. Publicidade. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses das partes dos Documentos da Operação, devem ser obrigatoriamente publicados eletronicamente conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos, observado que todas e quaisquer despesas eventualmente relacionadas a tais publicações serão arcadas pela Securitizadora com recursos oriundos do Patrimônio Separado, assim consideradas como Despesas da Operação.

3.16. Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Notas.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

3.17. Classificação de Risco. As Notas não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

CAPÍTULO

PAGAMENTO DAS NOTAS

4.1. Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Devedora e Garantidores em decorrência da Operação serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

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

4.3. Remuneração. As Notas farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

4.3.1. Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos na periodicidade e de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos.

4.3.2. Os recursos recebidos como produto do pagamento da Remuneração devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos.

4.3.3. Os valores devidos a título de Remuneração serão calculados nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

4.4. Amortização. As regras de Amortização são aquelas estipuladas nesta Cláusula.

4.4.1. A Amortização Ordinária das Notas será realizada na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento indicada(s) para tanto no Cronograma de Pagamentos, observado o período de carência indicado no referido Anexo.

4.4.2. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Amortização das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização proporcional dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

4.4.3. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou do pagamento de quaisquer valores relacionados às Garantias na Amortização das Notas nos termos do presente instrumento, observada a Cascata de Pagamentos.

4.4.4. Os valores devidos a título de Amortização das Notas serão calculados mensalmente nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo "Fórmulas".

4.4.5. A Devedora deve realizar a amortização extraordinária compulsória das Notas na forma prevista na Cláusula "Amortização Extraordinária Compulsória", conforme o disposto neste instrumento a esse respeito.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

4.4.6. A Amortização das Notas deve sempre abranger, proporcionalmente, todas as Notas.

4.4.7. Em qualquer hipótese, a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor de emissão das Notas.

4.4.8. Considerando que as Notas não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento de eventual Amortização Extraordinária deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora.

4.4.9. *Amortização Extraordinária Facultativa*. A Devedora terá a opção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa do saldo devedor das Notas, a qualquer momento em uma Data de Pagamento a partir da primeira integralização (CRI), sendo certo que a referida Amortização Extraordinária Facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Devedora solicitará a Amortização Extraordinária Facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

(ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) A comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa deve informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para realizar a Amortização Extraordinária Facultativa;

(b) O Valor de Pagamento Antecipado aplicável; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

(iv) A Devedora estará sujeita a pagar um prêmio sobre o Valor de Pagamento Antecipado, caso deseje realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa, sendo o valor de (i) 3,00% (três inteiros por cento), caso a solicitação seja realizada até 31 de julho de 2026; (ii) 2,00% (dois inteiros por cento), caso a solicitação seja realizada entre 01 de agosto de 2026 até 31 de julho de 2027; e (iii) isento a partir de 01 de agosto de 2027, ou em data anterior, desconsiderando os prêmios mencionados nos itens (i) e (ii), somente caso a Devedora tenha realizado o devido registro de incorporação do futuro empreendimento.

(v) A Securitizadora deve verificar o valor de Amortização Extraordinária Facultativa informado pela Devedora e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

4.4.9.1. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar Amortização Extraordinária Facultativa solicitada, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

4.4.9.2. Os recursos necessários para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2° (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizada a Amortização Extraordinária Facultativa.

4.4.9.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.4.10. *Amortização Extraordinária Compulsória*. A Devedora deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor das Notas, em uma Data de Pagamento a partir da 25ª (vigésima quinta) Data de Pagamento, ou seja, 26 de agosto de 2027 (inclusive), exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Devedora desenvolverá empreendimento imobiliário nos Imóveis, que serão objeto de aquisição nos termos dos Contratos de Compra e Venda dos Imóveis; e

(ii) Caso, a partir da 25ª (vigésima quinta) Data de Pagamento, o percentual de 20% (vinte por cento) do faturamento mensal líquido originado pela Devedora decorrente da venda das unidades imobiliárias do empreendimento desenvolvido seja superior ao valor da parcela de Amortização Ordinária devido no âmbito das Notas e do CRI, a Devedora deverá realizar Amortização Extraordinária Compulsória no valor resultante desse saldo superior recebido no mês.

4.4.10.1. Para que a Securitizadora possa acompanhar o valor de faturamento mensal líquido obtido pela Devedora com a venda das unidades imobiliárias do empreendimento, a partir da 24ª (vigésima quarta) Data de Pagamento, ou seja, 26 de julho de 2027 (inclusive), a Devedora deverá informar por e-mail, nos termos da Cláusula 18, para a Securitizadora o valor total mensal obtido no mês anterior e o cálculo esclarecendo se há valores para realizar a Amortização Extraordinária Compulsória na próxima Data de Pagamento.

4.5. Resgate. As Notas serão resgatadas exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

4.5.1. O Resgate Programado das Notas será realizado na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.

4.5.2. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Resgate das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

4.5.3. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou de quaisquer valores relacionados às Garantias no Resgate das Notas nos termos do presente instrumento, observada a Cascata de Pagamentos.

4.5.4. A Devedora deve realizar o Resgate Antecipado Compulsório das Notas na hipótese declaração do vencimento antecipado das Notas, nos termos do Capítulo "Vencimento Antecipado".

4.5.5. O Resgate deve sempre abranger todas as Notas.

4.5.6. Não será permitido o Resgate parcial das Notas.

4.5.7. As Notas objeto de Resgate serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

4.5.8. *Resgate Antecipado Facultativo*. A Devedora terá a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas exclusivamente, a qualquer momento a partir da primeira integralização (CRI), sendo certo que o referido Resgate Antecipado Facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Devedora solicitará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos em relação à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

(ii) A data de Resgate Antecipado Facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deve informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para o Resgate Antecipado Facultativo;

(b) O valor do Resgate Antecipado Facultativo; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

(iv) A Devedora estará sujeita a pagar um prêmio sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo, caso deseje realizar o Regaste Antecipado Facultativo,

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

sendo o valor de (i) 3,00% (três inteiros por cento), caso a solicitação seja realizada até 31 de julho de 2026; (ii) 2,00% (dois inteiros por cento), caso a solicitação seja realizada entre 01 de agosto de 2026 até 31 de julho de 2027; e (iii) isento a partir de 01 de agosto de 2027, ou em data anterior, desconsiderando os prêmios mencionados nos itens (i) e (ii), somente caso a Devedora tenha realizado o devido registro de incorporação do futuro empreendimento.

(v) A Securitizadora deve verificar o valor de Resgate Antecipado Facultativo informado pela Devedora e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

4.5.8.1. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo solicitado, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

4.5.8.2. Os recursos necessários para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo.

4.5.8.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento].

4.6. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma Amortização Extraordinária (Compulsória ou Facultativa) ou o Resgate Antecipado (Compulsório ou Facultativo) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável, acrescido do respectivo prêmio, quando aplicável.

4.7. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da respectiva segunda Integralização (NC), em valor correspondente ao respectivo Valor Mínimo do Fundo de Reserva, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

4.7.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação.

4.7.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

4.7.3. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

4.7.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

4.7.5. Após a liquidação integral da operação, eventuais excedentes serão devolvidos para a Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

4.8. Fundo de Juros. O Fundo de Juros será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da respectiva primeira Integralização (NC), em valor correspondente ao respectivo Valor de Constituição Fundo de Juros, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

4.8.1. Os recursos do Fundo de Juros serão utilizados pela Securitizadora para pagamento das obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação, referentes aos juros da Operação nos primeiros 12 (doze) meses.

4.8.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Juros venham a ser utilizados de maneira diversa ao seu propósito inicial acima descrito, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo no valor referente ao saldo pendente para cumprimento dos pagamentos de juros dos primeiros 12 (doze) meses.

4.8.3. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

4.8.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

4.8.5. Após a liquidação integral da operação, eventuais excedentes serão devolvidos para a Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

4.9. Fundo de Aquisição dos Imóveis. O Fundo de Aquisição dos Imóveis será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da respectiva primeira Integralização (NC), após a realização de todas as etapas delimitadas na Cláusula 3.10.1, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

4.9.1. Uma vez cumpridas a Condições Precedentes Liberações Iniciais, a Securitizadora, com os recursos do Fundo de Aquisição dos Imóveis, pagará as Liberações Iniciais, nos montantes estabelecidos no anexo "Fluxo de Pagamento Imóveis", cada uma em seu respectivo mês, na Conta da Devedora, que realizará o pagamento aos vendedores dos Imóveis, devendo a Devedora comprovar o pagamento aos vendedores à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento da respectiva Liberação Inicial.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

4.9.2. Uma vez cumprida as Condições Precedentes (Demais Liberações Mensais), os recursos do Fundo de Aquisição dos Imóveis serão mensalmente enviados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, no dia 15 (quinze) de cada mês, ou no dia útil subsequente caso dia 15 (quinze) não seja dia útil, aos vendedores dos Imóveis a título de pagamento das parcelas vincendas oriundas dos Contratos de Compra e Venda dos Imóveis, firmados pela Devedora com cada vendedor, nos montantes estabelecidos no anexo "Fluxo de Pagamento Imóveis", como parte do cumprimento da destinação dos recursos pela Devedora.

4.10. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos deste instrumento, a Devedora e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.11. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores, nas datas previstas neste instrumento, ou em comunicado enviado pela Devedora e/ou Garantidores à Securitizadora (com cópia para o Agente Fiduciário), de acordo com o Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

CAPÍTULO
GARANTIAS

5.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

5.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

5.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

5.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

5.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

5.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e neste instrumento, conforme o caso. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados,

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado das Notas.

5.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

5.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre o bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

5.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

5.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos investidores dos CRI.

5.2.9. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

5.2.10. A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

5.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei 9.514. De maneira contrária, caso, seja verificado que há saldo excedente, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, o saldo será integralmente

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

destinado a Devedora, mediante depósito na Conta da Devedora, a ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis.

5.3. Aval. Os Avalistas constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente, por todas as Obrigações Garantidas.

5.3.1. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes deste instrumento, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, informando o valor das obrigações decorrentes do Lastro inadimplidas.

5.3.2. As obrigações decorrentes do Lastro serão cumpridas pelos Avalistas mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

5.3.3. O Aval ora prestado considera-se prestada a título oneroso, uma vez que o Avalista pessoa jurídica pertence ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possui interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

5.3.4. Os Avalistas podem ser demandados uma ou mais vezes até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

5.3.5. Os Avalistas renunciam expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil.

5.3.6. Os Avalistas declaram estar devidamente autorizados a constituir o Aval de que trata este instrumento, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso o Lastro venha a ser executado.

5.3.7. Os Avalistas reconhecem que:

(i) Eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações neste Lastro e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora;

(ii) Deverá(ão) pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos neste Lastro sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e

(iii) Após o pagamento do saldo devedor à Securitizadora, deverá(ão), se assim desejar(em), habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Securitizadora.

5.3.8. A Devedora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação,

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

judicial ou extrajudicial, relativa ao Lastro ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

5.3.9. A Devedora e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada acima, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

5.3.10. 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 Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora.

5.3.11. Os Avalistas se obrigam a manter o mandato acima, bem como eventual procuração apartada eventualmente celebrada, válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como a renová-los em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento.

5.3.12. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso qualquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

5.4. Alienação Fiduciária de Imóvel(is). A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela AFI, nos termos do Contrato de AFI, observado o disposto abaixo.

5.4.1. Os Contratos de AFI devem ser celebrados pelas respectivas Partes, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do protocolo da escritura pública dos Contratos de Compra e Venda dos Imóveis, nas respectivas matrículas dos Imóveis, e protocolado no RGI competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de sua celebração, sob pena de descumprimento de obrigação por parte da Devedora, sujeita às penalidades previstas neste instrumento e demais Documentos da Operação.

5.4.2. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular dos Imóveis por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelo(s) Garantidor(es) AFI, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Devedora seguirá responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora.

5.5. Liberação das Garantias para Contratação de Plano Empresário ou Nova Operação. A Devedora poderá contratar Plano Empresário ou nova operação de captação de recursos que seja considerada de

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

equivalente efetividade, nos termos dos itens abaixo ("Nova Operação"), para assegurar o custeio das despesas necessárias para o desenvolvimento do futuro empreendimento nos Imóveis. Deste modo, caso a instituição financeira do Plano Empresário, ou a Nova Operação solicite a baixa de qualquer Garantia, desde que não haja desenquadramento da Razão de Garantia, para a concessão do Plano Empresário, ou da Nova Operação a Devedora poderá requerer tais liberações, com respectiva comprovação da solicitação da instituição financeira do Plano Empresário ou do credor no âmbito da Nova Operação, e a Securitizadora, por sua vez, deverá anuir com o referido requerimento, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, desde observado o procedimento estipulado para tanto nesta Cláusula.

5.5.1. Considera-se operação de captação de recursos de equivalente efetividade aquela que, cumulativamente: (a) consista na emissão de títulos ou valores mobiliários (incluindo debêntures, ações, ou outros instrumentos) que, individualmente ou em conjunto, tenham valor, garantias e condições de funcionamento equivalentes aos do presente Instrumento; (b) possua risco de crédito, condições de pagamento e garantias semelhantes às do presente instrumento; e (c) seja aprovada previamente pelo Agente Fiduciário como tal.

5.5.2. A Securitizadora deverá assinar o termo de liberação da respectiva Garantia em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da solicitação da Devedora nesse sentido.

5.5.3. Na mesma data da outorga do termo de liberação previsto na Cláusula 5.5.1. acima, a Devedora e/ou os Garantidores, conforme aplicável, deverão celebrar novo(s) contrato(s), nos mesmos moldes dos Contratos de Garantia já celebrados, para formalizar a outorga de novas garantia em decorrência da contratação do Plano Empresário ou da Nova Operação.

5.5.4. O(s) novo(s) contratos de garantia deverão ser protocolado(s) para registro junto ao RGI ou no RTD competente, em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de sua celebração, sendo certo que seu registro deverá ser concluído em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da respectiva data de protocolo, prorrogáveis por igual período em caso de exigências cartorárias.

5.5.5. Sem prejuízo ao quanto previsto acima, as Partes concordam e pactuam que a Securitizadora liberará somente as Garantias especificamente solicitadas pela instituição financeira do Plano Empresário, ou pelo credor no âmbito da Nova Operação, sendo certo que as demais Garantias, cujo a liberação não tenha sido expressamente solicitada pela instituição financeira do Plano Empresário permanecerão vinculadas à Operação.

5.6. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, aos Fundos.

5.6.1. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

5.6.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Devedora e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

5.6.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

5.6.4. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

CAPÍTULO
COVENANTS E RAZÃO DE GARANTIA

6.1. *Covenants*. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar, a partir de 90 (noventa) dias contados da presente data até a quitação integral das Obrigações Garantidas, que os seguintes *Covenants* sejam respeitados:

(i) A Devedora não pode realizar qualquer forma redução de capital, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(ii) Caso a Devedora deseje realizar qualquer alienação de participação societária, cisão, incorporação, fusão ou qualquer outra forma de reorganização societária, independentemente de envolver ou não alteração de controle, a Devedora deverá notificar a Securitizadora com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data prevista para a formalização do referido ato. A Securitizadora, por sua vez, convocará Assembleia Geral de Titulares dos CRI no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, a ser realizada em até 20 (vinte) Dias Úteis, para deliberar sobre a concordância ou não com a referida alteração societária. Na hipótese de os Titulares dos CRI não concordarem com a alteração societária proposta, poderão deliberar, nessa mesma Assembleia, pela declaração de vencimento antecipado dos CRI e das respectivas Notas, mediante notificação à Devedora. Recebida tal deliberação, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, optar por não seguir com a referida alteração societária, hipótese em que os CRI e as Notas permanecerão vigentes nos termos originalmente pactuados.

(iii) Não pode haver descumprimento da Razão de Garantia AFI e/ou da Razão de Garantia Seguro Garantia, caso aplicável, sem a respectiva recomposição em 30 (trinta) dias corridos nos termos exigidos neste instrumento.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

6.1.1. Adicionalmente aos itens acima elencados, a Devedora deverá manter os seguintes covenants financeiros, que serão avaliados pela Securitizadora apenas uma vez ao ano, correspondente ao encerramento do ano fiscal da Devedora, cujas demonstrações financeiras e memória de cálculo serão enviados nos termos da Cláusula 11.1(i)(a) abaixo:

(i) A conta de (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido) deve ser menor ou igual a 1,5;

(ii) A conta de (Dívida Líquida/EBITDA) deve ser menor ou igual a 3,0.

Para fins desta cláusula os termos definidos terão o seguinte significado:

• Dívida Líquida significa o valor total das dívidas financeiras consolidadas da Devedora, incluindo empréstimos, financiamentos e debêntures (a valor presente), deduzido do valor de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras de liquidez imediata e aplicações vinculadas a operações de financiamento específicas.

• Patrimônio Líquido significa o patrimônio líquido contábil da Devedora, conforme apurado nas demonstrações financeiras anuais auditadas, incluindo capital social integralizado, reservas de lucros, prejuízos acumulados e demais contas que componham o patrimônio líquido conforme as normas contábeis aplicáveis.

• EBITDA significa o lucro antes de despesas financeiras, impostos sobre a renda e contribuição social, depreciação e amortização, apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, ajustado de acordo com práticas contábeis aceitas e consistente com aquelas utilizadas para a preparação das referidas demonstrações.

6.2. Razão de Garantia AFI. A Devedora deverá assegurar que seja mantida, a todo momento, uma Razão de Garantia AFI mínima equivalente a 130% (cento e trinta por cento), a partir de 90 (noventa) dias contados da presente data até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a ser calculada conforme disposto no Anexo "Fórmulas":

6.2.1. A Securitizadora, será a responsável por verificar o cumprimento da Razão de Garantia AFI, ao menos uma vez por mês, todo último dia útil do mês. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário o resultado de cada apuração da Razão de Garantia AFI, tão logo tenha realizada a respectiva apuração.

6.2.2. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento da Razão de Garantia AFI, a Securitizadora notificará a Devedora informando sobre o referido descumprimento, requerendo à Devedora o reestabelecimento da Razão de Garantia AFI, no prazo máximo de 30 trinta dias corridos.

6.2.3. Com o objetivo de recompor a Razão de Garantia AFI, a Devedora poderá optar por (i) formalizar a alienação fiduciária em garantia de novos imóveis, por meio de novos contratos de AFI, que deverão ser devidamente registrados no RGI competente, dentro do prazo limite estabelecido na cláusula acima; e/ou (ii) realizar depósito em moeda corrente, na Conta Centralizadora, para recomposição dos Fundos, em montante suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

Garantia AFI; e/ou (iii) contratar Seguro Garantia em valor suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de Garantia Seguro Garantia.

6.2.4. O não cumprimento do previsto nos itens acima será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

6.3. Razão de Garantia Seguro Garantia. Caso haja a contratação do Seguro Garantia, a Devedora deverá assegurar que seja mantida, a todo momento, uma Razão de Garantia Seguro Garantia mínima equivalente a 100% (cento por cento) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a ser calculada conforme disposto no Anexo "Fórmulas".

6.3.1. A Securitizadora, será a responsável por verificar o cumprimento da Razão de Garantia Seguro Garantia, ao menos uma vez por mês, todo último dia útil do mês. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário o resultado de cada apuração da Razão de Garantia Seguro Garantia, tão logo tenha realizada a respectiva apuração.

6.3.2. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento da Razão de Garantia Seguro Garantia, a Securitizadora notificará a Devedora informando sobre o referido descumprimento, requerendo à Devedora o reestabelecimento da Razão de Garantia Seguro Garantia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos.

6.3.3. Com o objetivo de recompor a Razão de Garantia Seguro Garantia, a Devedora poderá optar por (i) formalizar a alienação fiduciária em garantia de novos imóveis, por meio de novos contratos de AFI, que deverão ser devidamente registrados no RGI competente, dentro do prazo limite estabelecido na cláusula acima; e/ou (ii) realizar depósito em moeda corrente, na Conta Centralizadora, para recomposição dos Fundos, em montante suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de Garantia AFI; e/ou (iii) contratar Seguro Garantia em valor suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de Garantia Seguro Garantia

6.3.4. O não cumprimento do previsto nos itens acima será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

6.4. Verificação. A Securitizadora será responsável pela verificação dos *Covenants* e das Razões de Garantia estabelecidos acima, todo último dia útil do mês, com base no Relatório da Devedora, sempre e quando os receba em tempo hábil, nos termos deste instrumento. A primeira verificação dos *Covenants* e das Razões de Garantia será realizada em 90 (noventa) dias contados da presente data.

6.5. Relatório da Devedora. A Devedora deverá apresentar à Securitizadora, até o dia 10 (dez) de cada mês, sendo o primeiro relatório a ser enviado em 30 (trinta) dias contados a partir da Data de Emissão, o Relatório da Devedora, conforme modelo constante do Anexo "Modelo de Relatório da Devedora", com as informações referentes ao mês imediatamente anterior.

CAPÍTULO
VENCIMENTO ANTECIPADO

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis:

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

(i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;

(ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

CRÉDITO

(iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;

(iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;

(vi) Protesto de títulos contra a Devedora (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

50.000,00 (cinquenta mil reais), salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado

(viii) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida pela Devedora em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(ix) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida por qualquer Garantidor em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(x) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas pela Devedora, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(xi) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas por qualquer Garantidor, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(xii) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Devedora e/ou a qualquer Garantidor;

GARANTIAS

(xiii) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto no Lastro e nos Contratos de Garantia;

(xiv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI);

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(xv) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

(xvi) Descumprimento da obrigação de recomposição da Razão de Garantia, nos termos deste instrumento;

(xvii) Caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;

(xviii) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

(xix) Descumprimento de um *covenant* estabelecido neste instrumento;

SOCIETÁRIO

(xx) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;

(xxi) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, salvo se já aprovado em Assembleia CRI pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 (ii);

(xxii) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor, salvo se já aprovado em Assembleia CRI pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 (ii);

(xxiii) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação, salvo se já aprovado em Assembleia CRI pelos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 (ii);

(xxiv) Redução de capital social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor pessoa jurídica;

FORMALIZAÇÃO

(xxv) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(xxvi) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(xxvii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;

(xxviii) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(xxix) Prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(xxx) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;

(xxxi) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento;

(xxxii) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóvel(is) Destinatário(s) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

SEGUROS

(xxxiii) Caso o Seguro Garantia não seja contratado (e/ou renovado) na forma e no prazo exigidos no presente instrumento, ou, ainda, caso o beneficiário do Seguro Garantia não seja aquele exigido nos termos deste instrumento;

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(xxxiv) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial do Seguro Garantia;

ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDORES

(xxxv) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

(xxxvi) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;

(xxxvii) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;

COMPLIANCE

(xxxviii) Violação, devidamente comprovada, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

(xxxix) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

GERAIS

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(xl) Se a Devedora não realizar o registro de incorporação, em até 24 (vinte e quatro) meses, da Data de Emissão, do empreendimento imobiliário nos terrenos dos Imóveis adquiridos, sendo necessário que o referido empreendimento observe uma área privativa mínima maior ou igual a 70% (setenta por cento) do que a descrita no projeto original.

(xli) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;

(xlii) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação; e/ou

(xliii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

7.1.1. O descumprimento do dever da Devedora de comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos deste instrumento, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

7.1.2. Caso a Securitizadora constate o descumprimento de quaisquer obrigações estipuladas na Cláusula 7.1. acima, esta deverá notificar a Devedora acerca do referido descumprimento, sendo certo que nesse caso, os respectivos prazos de cura estipulados na Cláusula 7.1. passarão a ser contados a partir do recebimento da notificação pela Devedora. Não obstante, para as obrigações que não possuírem prazo de cura expressamente estipulado, será considerado o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados do recebimento, pela Devedora, da notificação da Securitizadora informando sobre o descumprimento.

7.1.3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará constituída em mora, a partir do recebimento de notificação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, nos termos da Cláusula 18.

7.1.4. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelos Garantidores.

7.2. Convocação. Exceto pelo Evento de Vencimento Antecipado do item (xl), da Cláusula 7.1, acima, que será considerado um Evento de Vencimento Antecipado automático, caso seja verificada a ocorrência de quaisquer dos outros Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá convocar Assembleia (CRI), observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização para essa convocação.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

7.3. Instalação e Deliberação. As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia (CRI), bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI na referida assembleia, incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Notas, serão aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

7.4. Declaração de Vencimento Antecipado. Exceto pelo Evento de Vencimento Antecipado do item (xl), da Cláusula 7.1, acima, que será considerado um Evento de Vencimento Antecipado automático, a declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento dependerá de deliberação em sede de Assembleia (CRI), observado o quórum aplicável nos termos do Termo de Securitização. Na hipótese de impossibilidade de instalação da Assembleia (CRI) por ausência de quórum em primeira e/ou segunda convocações, ou ainda caso não haja votos suficientes para deliberar sobre o vencimento antecipado, a Securitizadora deverá convocar nova Assembleia (CRI), sucessivamente, até que haja deliberação definitiva sobre a matéria, não podendo declarar o vencimento antecipado até que a referida deliberação seja tomada.

7.5. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.4, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos CRI, conforme dispõe o artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430.

7.6. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor de Pagamento Antecipado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas.

7.6.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

7.6.2. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada nesta Cláusula, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado no pagamento da obrigação prevista na referida Cláusula.

CAPÍTULO
DESPESAS

8.1. Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem da própria Devedora, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto neste Capítulo.

8.2. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

8.3. Pagamento das Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem da própria Devedora, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

8.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da Integralização (NC) que serão disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

8.3.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer RGI, RTD e/ou Junta, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

8.3.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

(i) Fundo de Despesas;

(ii) Devedora e/ou Garantidores, com recursos próprios; e

(iii) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

8.3.4. Em razão do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora e/ou os Garantidores não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula "Reembolso de Despesas".

8.3.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, em Assembleia (CRI).

8.3.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

8.3.7. 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 com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

8.3.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

8.3.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pela Devedora. Para esse fim, a Securitizadora selecionará 3 (três) propostas de diferentes assessores legais, as enviará à Devedora para que esta informe qual delas deve ser selecionada, sendo certo que, caso a Devedora não envie sua resposta em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio da última dessas propostas, então, a Securitizadora poderá escolher livremente entre esses assessores legais e realizar a contratação, às expensas da Devedora.

8.4. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora que seja necessária no contexto da Operação.

8.4.1. A Securitizadora em hipótese alguma incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

8.4.2. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição.

8.4.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

8.4.4. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora.

8.5. Fundos de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da respectiva primeira Integralização (NC), em valor correspondente ao respectivo Valor do Fundo de Despesas, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

8.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

8.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

8.5.3. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

8.5.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

8.5.5. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o respectivo Valor Mínimo dos Fundos de Despesas foi o valor mensal das Despesas Recorrentes das Notas. Dessa forma, caso haja aumento do valor mensal das Despesas Recorrentes ao longo da Operação, então o respectivo Valor Mínimo do Fundo de Despesas também será proporcionalmente ajustado, observado o disposto na Cláusula "Saldo do Patrimônio Separado".

CAPÍTULO
TRIBUTOS

9.1. Tributos. Ficarão a cargo da Devedora todos os tributos, taxas, tarifas, contribuições e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos, remuneração, reembolsos e demais obrigações devidas pela Devedora e/ou Garantidores no âmbito da Operação, incluindo todos aqueles relacionados às Despesas da Operação e/ou aos custos com cartórios e/ou Juntas.

9.1.1. Os pagamentos mencionados acima, portanto, devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer os tributos, taxas, contribuições e demais encargos que incidam ou que venham a incidir sobre os estes instituídos em conformidade com a lei, direta ou indiretamente *(gross up)*, incluindo valores de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre esses pagamentos.

9.1.2. A Devedora desde já reconhece como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pela Securitizadora pertinentes aos tributos, taxas contribuições e/ou demais encargos acima mencionados, devidos segundo a legislação vigente à época, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação, ou, ainda, reembolsados, mediante reembolso no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, quando arcado pela Securitizadora, sendo certo que, caso as obrigações sob este instrumento já tenham sido cumpridas, a Devedora será obrigada a arcar com as perdas e danos sofridos pela Securitizadora, acrescidos dos Encargos Moratórios.

9.1.3. A Devedora se responsabiliza, ainda, por todos os custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais em razão do disposto neste Capítulo.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

9.1.4. A Devedora deve apresentar à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, os comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, taxas, tarifas, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir, sobre as suas atividades conforme relacionados à Operação.

CAPÍTULO
ASSEMBLEIA (CRI)

10.1. Assembleia (CRI). Por força da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e tendo em vista que a totalidade das Notas serão subscritas pela Securitizadora, qualquer deliberação ou referência às Notas será deliberada no âmbito da Assembleia (CRI), nos termos do Termo de Securitização.

CAPÍTULO
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

11.1. Obrigações da Devedora. A Devedora e os Garantidores ratificam todas as obrigações, declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação, e se obrigam, individualmente, ainda, a:

(i) Fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, a partir da Data de Emissão:

(a) Em relação à Devedora: até o 120º (centésimo vigésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e auditadas por auditor independente registrado na CVM, acompanhada da memória de cálculo dos covenants financeiros previstos acima;

(b) Em relação aos Garantidores que sejam pessoa jurídica: até o 120º (centésimo vigésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e auditadas por auditor independente registrado na CVM;

(c) Em relação aos Garantidores que sejam pessoas físicas: enviar, anualmente, a declaração indicada no Anexo "Modelo de Declaração de Compromisso do Avalista PF" atestando possuir capacidade financeira suficiente para honrar com o Aval, caso este venha a ser executado;

(d) Enviar, anualmente, ou sempre que solicitado pela Securitizadora, a(s) matrícula(s) atualizada(s) do(s) Imóvel(is);

(e) Excluídas as ações identificadas na Opinião Legal, Cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em desfavor da Devedora e/ou qualquer Garantidor envolvendo procedimento em montante unitário ou agregado igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

data de publicação de tal decisão ou sentença judicial, para fins de arquivamento pela Securitizadora;

(f) Informações a respeito de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Devedora e/ou de Garantidores de efetuar o pontual cumprimento das respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação, no todo ou em parte, incluindo a eventual ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ciência;

(g) Informação sobre ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste instrumento deixem de ser válidas, corretas, precisas ou completas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ciência;

(h) Qualquer informação relevante para a presente Operação que lhe venha a ser solicitada pelo Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

(i) Qualquer informação e/ou documentação, incluindo, mas não apenas, declarações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, necessário para o acompanhamento, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário; e

(j) Os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;

(ii) Fornecer cópia da apólice do Seguro Garantia, caso seja contratado, bem como de comprovantes de pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis de solicitação feita pela Securitizadora nesse sentido;

(iii) Apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data de vencimento do respectivo Seguro Garantia, a comprovação de:

(a) Renovação do Seguro Garantia (sempre com a Securitizadora como beneficiária); ou

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(b) Comunicação à seguradora responsável solicitando a respectiva renovação, sendo certo que, nesta hipótese, a Devedora deverá enviar a apólice renovada à Securitizadora em até 30 (trinta) dias contados do referido vencimento.

(iv) Arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas e dos CRI, nos termos deste instrumento, incluindo, mas não se limitando a:

(a) Todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3 e no RGI;

(b) Registro e a publicação dos atos necessários à emissão das Notas, tais como os Atos Societários; e

(c) Despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da Operação, Documentos da Operação e/ou Garantias, tais como Agente Fiduciário, Escriturador das Notas e Instituição Custodiante, agente de garantias (se aplicável), banco liquidante, escriturador e agência classificadora de risco (se aplicável), bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, nos termos dos Documentos da Operação;

(v) Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(vi) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste instrumento;

(vii) Manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Devedora e/ou pelos Garantidores, conforme o caso;

(viii) Manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Notas e desde que haja Notas em circulação, as declarações e garantias apresentadas neste instrumento, no que for aplicável;

(ix) Manter, durante todo o prazo da Operação, suas demonstrações financeiras completas consolidadas, na forma e prazos estabelecidos neste instrumento e, quando aplicável, auditadas, observado que, nestes casos, o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo “qualificado” ou “com abstenção de opinião”;

(x) Cumprir as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(xi) Cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;

(xii) Comparecer a Assembleias (CRI), sempre que solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;

(xiii) Efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Operação, conforme previsto neste instrumento e nos Documentos da Operação;

(xiv) Abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão, até a divulgação do Anúncio de Encerramento da respectiva Oferta, salvo nas hipóteses previstas no artigo 54, §2º, da Resolução CVM 160;

(xv) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste instrumento e dos demais documentos relacionados à Operação de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(xvi) Manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora;

(xvii) Proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xviii) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abster de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(xix) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Socioambiental, bem como se abster de praticar quaisquer atos lesivos ao meio ambiente.

CAPÍTULO
DECLARAÇÕES

12.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara, individualmente e conforme aplicável, na data da assinatura deste instrumento, que:

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;

(iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(v) Dispôs de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

(vi) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vii) Foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;

(viii) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(ix) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(x) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

(a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;

(b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;

(c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;

(d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;

(xi) Não dependem economicamente de qualquer das Partes;

(xii) Não se encontra (e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(xiii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(xiv) Os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;

(xv) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(xvi) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;

(xvii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente; e

(xviii) Foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistidas por advogados durante toda a referida negociação.

12.2. Declarações da Devedora e dos Garantidores. A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) As informações prestadas na data da assinatura deste instrumento são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;

(ii) A Devedora, demonstrou que o setor principal de atividade imobiliário é responsável mais de dois terços (2/3) de sua receita consolidada, por meio das notas explicativas constante nas páginas 10 até 33 de suas demonstrações financeiras do último exercício publicadas, conforme definido pela Resolução nº 5.118 do Conselho Monetário Nacional (CMN).

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(iii) Os Garantidores demonstraram que mais de dois terços (2/3) de sua receita consolidada é oriunda de atividades do setor imobiliário desempenhadas por suas subsidiárias.

(iv) Não omitiu nem omitirá nenhum 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 Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI;

(v) Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação (se aplicável), o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(vi) Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhum(a) outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento;

(vii) Não existe qualquer disposição em outros acordos ou contratos de qualquer natureza, ou qualquer outro fato que impeça ou restrinja a constituição das obrigações assumidas e/ou o exercício de direitos outorgados neste instrumento, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam partes, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição das presentes obrigações;

(viii) Não há qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, pessoais ou reais, judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar os direitos e obrigações assumidos neste instrumento;

(ix) 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 ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo, em boa-fé, a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

(x) As informações relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

e financeira e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(xi) As informações financeiras disponibilizadas à Securitizadora, em todos os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira mais atual e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil; e

(xii) Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste instrumento (se aplicável), bem como com a forma de todos os cálculos estipulados neste instrumento, os quais foram acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xiii) Cumpre e seguirá cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, as quais estão válidas e vigentes;

(xiv) Cumpre e seguirá cumprindo (bem como assegura que suas Controladas, Controladoras, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, cumprem e seguirão cumprindo) as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xv) Não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou organizações antissociais e crime organizado;

(xvi) Não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria;

(xvii) Não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente instrumento, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma;

(xviii) Foi diligente na verificação e no melhor do seu conhecimento não existe contra si e/ou contra suas Controladas, Controladoras, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; e

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(xix) Cumpre, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, conforme aplicáveis à condução de seus negócios, em especial os termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, 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 seu objeto social;

12.3. Declarações da Devedora e dos Garantidores sobre os Créditos Imobiliários, Garantias e Imóvel(is). A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, a respeito dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do(s) Imóvel(is), na data da assinatura deste instrumento, que:

(i) Os bens e direitos objeto das Garantias estão, na presente data, livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, daqueles constituídos em garantia das Operações;

(ii) Eventuais obras no(s) Imóvel(is) serão (conforme aplicável) realizadas de acordo com todas as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;

(iii) Não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao(s) Imóvel(is) que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

(iv) Não existe processo de desapropriação e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao(s) Imóvel(is), ou, ainda, à alguma área adjacente;

(v) O(s) Imóvel(is) não estão localizados em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;

(vi) O(s) Imóvel(is) atendem à legislação ambiental bem como e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, no(s) Imóvel(is), de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(vii) Não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao(s) Imóvel(is);

(viii) Na hipótese de passarem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is), responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(ix) Garantirá à Securitizadora, ou a qualquer terceiro por ele indicado, a partir da data de celebração deste instrumento, acesso a toda e qualquer informação contábil e/ou financeira, que seja razoavelmente solicitada, relativa ao(s) Imóvel(is), às Garantias, à Devedora e aos Garantidores;

(x) Existem pendências de regularização de unidade imobiliária construída não averbada nas matrículas de nº 33.184 e 25.130, as quais serão integrantes a Garantia, e, que após a devida regularização, serão objeto de demolição, sendo referida pendência não impeditiva para a aquisição dos Imóveis pela Devedora, bem como formalização dos Contratos de AFI; e

(xi) A preservação do Aval e do valor do crédito previstos neste instrumento foram causa fundamental para a realização da Operação e para que a Securitizadora concordasse com a concessão do crédito à Devedora.

12.4. Diligência. As declarações acima são realizadas no limite do melhor conhecimento da respectiva Partes a respeito do tema, sendo certo, no entanto, que as Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as respectivas declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.

12.5. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data, na(s) Data(s) de Integralização (CRI) e durante a Operação.

CAPÍTULO
INDENIZAÇÃO

13.1. Indenização. A Devedora e os Garantidores obrigam-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas do Lastro, consoante decisão judicial transitada em julgado.

13.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora e aos Garantidores, a Securitizadora deverá notificar prontamente a Devedora e os Garantidores, em qualquer caso antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora e os Garantidores possam assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Devedora e os Garantidores e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Devedora e os Garantidores não assumam a defesa, estes reembolsarão ou pagarão o montante total devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda e dano, incluindo custas processuais, honorários sucumbenciais arbitrados judicialmente e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, em qualquer caso mediante apresentação

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento comprobatório, nos respectivos prazos de vencimento. A obrigação de indenização prevista neste Capítulo abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa.

13.1.2. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste instrumento.

13.2. Securitizadora Indene. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de culpa ou dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada à remuneração recebida pela Securitizadora.

CAPÍTULO
DIREITO DE RETENÇÃO

14.1. Direito de Retenção. As Partes concordam, desde já, que, independentemente do disposto neste instrumento, nenhuma forma de disponibilização de recursos à Devedora e/ou aos respectivos Garantidores será realizada pela Securitizadora se, no momento da respectiva disponibilização houver uma obrigação prevista no âmbito dos Documentos da Operação descumprida por parte da Devedora e/ou dos Garantidores. O disposto aqui vale, inclusive, para eventuais Integralizações (NC) e Liberações, bem como para qualquer forma de devolução, pagamento e/ou reembolso.

CAPÍTULO
CESSÃO

15.1. Cessão. As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder à um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora para quitação dos CRI, conforme deliberado em Assembleia (CRI) e ressalvada a hipótese de dação em pagamento dos Créditos Imobiliários e Garantias aos Titulares dos CRI para fins de quitação dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

CAPÍTULO
TÉRMINO

16.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

16.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

16.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

16.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula "Quitação", o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora.

CAPÍTULO
REGISTROS

17.1. Arquivamentos (Atos Societários). Os Atos Societários serão devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina e São Paulo, conforme sede de cada empresa.

17.1.1. Os protocolos dos respectivos Atos Societários perante a(s) Junta(s) competente(s) devem ser realizados em até 10 (dez) Dias Úteis contados da presente data.

17.1.2. O arquivamento de cada Ato Societário deve ser concluído em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do respectivo protocolo e enviado, no referido prazo, pela Devedora à Securitizadora ao Agente Fiduciário.

17.2. Exigências. A Devedora e os Garantidores se comprometem a atender todas as eventuais exigências formuladas pelo respectivo cartório, Junta, órgão e/ou autoridade aplicável, conforme o caso, de forma tempestiva e diligente.

17.3. Prorrogação. Um determinado prazo de registro, de arquivamento e/ou de averbação previsto neste Capítulo será automaticamente prorrogado, quantas vezes forem necessárias, por igual período, exclusivamente em caso de exigências apresentadas pelo respectivo cartório, Junta, órgão e/ou autoridade aplicável, enquanto a Devedora comprovar que está envidando melhores esforços para a resolução dos pontos de exigência, conforme o caso.

17.4. Comprovação. As cópias dos protocolos, registros, arquivamentos e/ou averbações previstos neste Capítulo devem ser entregues pela Devedora e respectivos Garantidores à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua realização ou obtenção, conforme o caso.

17.5. Obrigação de Registro. A responsabilidade pela realização dos protocolos, registros e averbações previstos neste capítulo é da Devedora e dos respectivos Garantidores, sendo que, em qualquer hipótese, todo e qualquer custo ou despesa envolvido no aqui disposto será de responsabilidade exclusiva da Devedora.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

17.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, caso a Devedora e respectivos Garantidores, ao término do prazo acordado, ainda não tenham apresentado evidência do referido protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação, conforme o caso, poderá a Securitizadora, além de tomar as medidas previstas em lei (e no presente negócio jurídico) pelo inadimplemento, proceder ao protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação descumprido.

CAPÍTULO
COMUNICAÇÕES

18.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, serão realizados mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com "aviso de recebimento"), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado por escrito.

Vetter Empreendimentos Ltda.
Vetter - Empreendimento 38 SPE Ltda.
Life Participações Ltda.
Trade Participações Ltda.
Denise Muller Ramos
James Jose Ramos
Ianaê Eliza Feltrin de Oliveira
Maicon Oliveira
Rua 7 de Setembro, nº 777, Ed. Stein Office, Sala 1215, Centro
CEP 89.010-203, Blumenau, SC
At.: Fabio Possebon Lucas
Telefone: (47) 3232-0000 / (47) 99185-9420
E-mail: creditoimobiliario@vetter.com.br / fabio.possebon@vetter.com.br

Travessia Securitizadora S.A.
Rua Tabapuã, 41 - 13o andar - Itaim Bibi
CEP 04533-011, São Paulo, SP
At.: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Telefone: (11) 4115-8700
E-mail: ri@grupotravessia.com e gestao@grupotravessia.com

18.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; ou (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

18.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

18.2.2. A Devedora e os respectivos Garantidores concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula à Devedora e/ou a um Garantidor serão consideradas devidamente realizada para todos (Devedora e Garantidores), mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por um deles, valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.

18.3. Mudança de Dados. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiado a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas no antigo endereço.

CAPÍTULO
DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento 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.

19.2. Sucessão. O presente instrumento vincula 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.

19.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

19.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

19.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

19.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

19.5. 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

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidarem os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

19.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

19.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por RTD, RGI e/ou Junta(s) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;

(ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);

(iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;

(iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;

(v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;

(vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;

(vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;

(viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e

(ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

19.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

19.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

19.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

19.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4°, do Código de Processo Civil.

19.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

19.13. Proteção de Dados. A Devedora e os Garantidores consentem/consentiram, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações consideradas relevantes para os investidores em relatórios gerenciais de carteira de ativos.

19.14. Disponibilização aos Investidores: A Devedora e os Garantidores autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a utilizar para sua análise todos dados e informações deste instrumento, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Devedora e os Garantidores nos termos da Cláusula 11.1. acima, sendo que a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma pública, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual.

19.15. Monitoramento de Riscos. A Devedora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da Operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF/CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

19.16. Reconhecimento de Recursos. A Securitizadora poderá reconhecer, conforme artigo 22 da Resolução CVM 60, os resultados financeiros gerados pela gestão dos recursos.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

19.17. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

19.18. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei 14.063, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

19.18.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

19.18.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CAPÍTULO
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

20.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento 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 MP 2.200-2.

São Paulo, 21 de julho de 2025.

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável]

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6



VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA.

NOME: DENISE MULLER RAMOS
CARGO: ADMINISTRADORA
CPF N.º: 034.366.979-07
E-MAIL: DENISE@VETTER.COM.BR

NOME: JAMES JOSE RAMOS
CARGO: ADMINISTRADOR
CPF N.º: 004.344.099-10
E-MAIL: JAMES@VETTER.COM.BR

NOME: IANAÊ ELIZA FELTRIN OLIVEIRA
CARGO: ADMINISTRADORA
CPF N.º: 004.697.739-28
E-MAIL: IANAE@VETTER.COM.BR

NOME: MAICON OLIVEIRA
CARGO: ADMINISTRADOR
CPF N.º: 037.693.679-79
E-MAIL: MAICON@VETTER.COM.BR



VETTER – EMPREENDIMENTO 38 SPE LTDA.

NOME: DENISE MULLER RAMOS
CARGO: ADMINISTRADORA
CPF N.º: 034.366.979-07
E-MAIL: DENISE@VETTER.COM.BR

NOME: JAMES JOSE RAMOS
CARGO: ADMINISTRADOR
CPF N.º: 004.344.099-10
E-MAIL: JAMES@VETTER.COM.BR

NOME: IANAÊ ELIZA FELTRIN OLIVEIRA
CARGO: ADMINISTRADORA
CPF N.º: 004.697.739-28
E-MAIL: IANAE@VETTER.COM.BR

NOME: MAICON OLIVEIRA
CARGO: ADMINISTRADOR
CPF N.º: 037.693.679-79
E-MAIL: MAICON@VETTER.COM.BR



TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

NOME: VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA
CARGO: PRESIDENTE
CPF N.º: 218.718.568-09
E-MAIL: VINICIUSSTOPA@GRUPOTRAVESSIA.COM



LIFE PARTICIPAÇÕES LTDA.

NOME: MAICON OLIVEIRA
CARGO: SÓCIO
CPF N.º: 037.693.679-79
E-MAIL: MAICON@VETTER.COM.BR

NOME: IANAÊ ELIZA FELTRIN OLIVEIRA
CARGO: SÓCIA
CPF N.º: 004.697.739-28
E-MAIL: IANAE@VETTER.COM.BR



TRADE PARTICIPAÇÕES LTDA.

NOME: JAMES JOSE RAMOS
CARGO: SÓCIO
CPF N.º: 004.344.099-10
E-MAIL: JAMES@VETTER.COM.BR

NOME: DENISE MULLER RAMOS
CARGO: SÓCIA
CPF N.º: 034.366.979-07
E-MAIL: DENISE@VETTER.COM.BR

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

PÁGINA 2 DE 2 DE ASSINATURAS DO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA



DENISE MULLER RAMOS

NOME: DENISE MULLER RAMOS
CPF: 034.366.979-07



JAMES JOSE RAMOS

NOME: JAMES JOSE RAMOS
CPF: 004.344.099-10



IANAÊ ELIZA FELTRIN OLIVEIRA

NOME: IANAÊ ELIZA FELTRIN OLIVEIRA
CPF: 004.697.739-28



MAICON OLIVEIRA

NOME: MAICON OLIVEIRA
CPF: 037.693.679-79

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

ANEXO

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

#	Data	Juros	Amortização
1	26/08/2025	Sim	0,0000%
2	25/09/2025	Sim	0,0000%
3	24/10/2025	Sim	0,0000%
4	26/11/2025	Sim	0,0000%
5	24/12/2025	Sim	0,0000%
6	26/01/2026	Sim	0,0000%
7	26/02/2026	Sim	0,0000%
8	26/03/2026	Sim	0,0000%
9	24/04/2026	Sim	0,0000%
10	26/05/2026	Sim	0,0000%
11	25/06/2026	Sim	0,0000%
12	24/07/2026	Sim	0,0000%
13	26/08/2026	Sim	0,0000%
14	24/09/2026	Sim	0,0000%
15	26/10/2026	Sim	0,0000%
16	26/11/2026	Sim	0,0000%
17	23/12/2026	Sim	0,0000%
18	26/01/2027	Sim	0,0000%
19	25/02/2027	Sim	0,0000%
20	24/03/2027	Sim	0,0000%
21	26/04/2027	Sim	0,0000%
22	25/05/2027	Sim	0,0000%
23	24/06/2027	Sim	0,0000%
24	26/07/2027	Sim	0,0000%
25	26/08/2027	Sim	2,7778%
26	24/09/2027	Sim	2,8571%
27	26/10/2027	Sim	2,9412%
28	25/11/2027	Sim	3,0303%
29	24/12/2027	Sim	3,1250%
30	26/01/2028	Sim	3,2258%
31	24/02/2028	Sim	3,3333%
32	24/03/2028	Sim	3,4483%
33	26/04/2028	Sim	3,5714%
34	25/05/2028	Sim	3,7037%
35	26/06/2028	Sim	3,8462%
36	26/07/2028	Sim	4,0000%
37	24/08/2028	Sim	4,1667%
38	26/09/2028	Sim	4,3478%
39	26/10/2028	Sim	4,5455%
40	24/11/2028	Sim	4,7619%
41	26/12/2028	Sim	5,0000%

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

42	25/01/2029	Sim	5,2632%
43	26/02/2029	Sim	5,5556%
44	26/03/2029	Sim	5,8824%
45	26/04/2029	Sim	6,2500%
46	24/05/2029	Sim	6,6667%
47	26/06/2029	Sim	7,1429%
48	26/07/2029	Sim	7,6923%
49	24/08/2029	Sim	8,3333%
50	26/09/2029	Sim	9,0909%
51	25/10/2029	Sim	10,0000%
52	26/11/2029	Sim	11,1111%
53	26/12/2029	Sim	12,5000%
54	24/01/2030	Sim	14,2857%
55	26/02/2030	Sim	16,6667%
56	26/03/2030	Sim	20,0000%
57	25/04/2030	Sim	25,0000%
58	24/05/2030	Sim	33,3333%
59	26/06/2030	Sim	50,0000%
60	25/07/2030	Sim	100,0000%

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

ANEXO

CONDIÇÕES PRECEDENTES

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que as respectivas Liberações possam ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que as Liberações somente serão realizadas se a implementação das respectivas Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido comprovada à Securitizadora. O valor retido com a integralização dos CRI à título de constituição do Fundo de Juros e do Fundo de Aquisição dos Imóveis deverão ser igualmente objeto de comprovação da destinação dos recursos.

1. Condições Precedentes (Liberações Iniciais). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos decorrentes da primeira Integralização (CRI) e, portanto, da primeira Integralização (NC) possam ser liberados à Devedora nos termos do Lastro:

Condição Precedente
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, com exceção do Anúncio de Encerramento e do Sumário de Securitização;
Inscrição da Securitizadora como titular das Notas perante o Escriturador;
Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal assinada;
Registro do Termo de Securitização no Cartório de Registro de Imóveis competente;
Emissão da totalidade dos CRI;
Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;
Protocolo do Ato Societário (Vetter) na Junta de Santa Catarina;
Protocolo do Ato Societário (Vetter 38) na Junta de Santa Catarina;
Protocolo do Ato Societário (Trade Participações) na Junta de Santa Catarina;
Protocolo do Ato Societário (Life Participações) na Junta de Santa Catarina;
Recebimento dos Protocolo das Escrituras Públicas de Aquisição dos Imóveis;
Recebimento dos Protocolos das Escrituras Públicas de AFI perante o RGI;
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Devedora;
Recebimento, pela Securitizadora, do Questionário de *Bring Down* devidamente assinado pela Devedora e pelos Garantidores; e
Subscrição dos CRI em montante suficiente para realização da respectiva Integralização (CRI) e, portanto, para realização das respectivas Liberações Iniciais.

Observações:

**Para os fins deste instrumento, a "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva 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.*

2. Condições Precedentes (Demais Liberações Mensais). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos decorrentes, dos Fundos, e das demais Integralizações (CRI) e, portanto, das demais Integralizações (NC) possam ser liberados à Devedora nos termos do Lastro:

Condição Precedente
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes (Liberação Inicial);
Constatação, pela Securitizadora, de que os recursos da Liberação anterior (se aplicável) foram integral e corretamente aplicados, nos termos do Lastro;
Registro das Escrituras Públicas de Aquisição dos Imóveis
Registro das Escrituras Públicas de AFI perante o RGI
Constatação, pela Securitizadora, de que após a realização da respectiva Liberação não haverá descumprimento da Razão de Garantia;
Subscrição dos CRI em montante suficiente para realização da respectiva Integralização (CRI) e, portanto, para realização da respectiva Liberação à Devedora;
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Devedora.
Registro do Ato Societário (Vetter) na Junta de Santa Catarina;
Registro do Ato Societário (Vetter 38) na Junta de Santa Catarina;
Registro do Ato Societário (Trade Participações) na Junta de Santa Catarina;
Registro do Ato Societário (Life Participações) na Junta de Santa Catarina;

Observações:

**Para os fins deste instrumento, a "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva 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.*

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

ANEXO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo ("**Destinação de Recursos**"), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Lastro.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados por ela ou por sua controlada, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias à vencer, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma ("**Despesas Imobiliárias**") do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo ("**Imóvel(is) Destinatário(s)**"):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	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?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Sociedade Destinatária
1	33.184	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras	Avenida Nereu Ramos, 2791, Centro, Balneário Piçarras, SC.	R$ 0,00	Não	Não	Não	Vetter - Empreendimento 38 SPE Ltda.
2	40.885	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras	Rua Ari Tomelin, 37, Centro, Balneário Piçarras, SC.	R$ 0,00	Não	Não	Não	Vetter - Empreendimento 38 SPE Ltda.
3	53.707	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras	Rua Ari Tomelin, 45, Centro, Balneário Piçarras, SC.	R$ 0,00	Não	Não	Não	Vetter - Empreendimento 38 SPE Ltda
4	25.130	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras	Rua Ari Tomelin, 55, Centro, Balneário Piçarras, SC.	R$ 0,00	Não	Não	Não	Vetter - Empreendimento 38 SPE Ltda.

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) – Aquisição dos Imóveis e Gastos Imobiliários do empreendimento futuro	58,12%
2	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) – Aquisição dos Imóveis e Gastos Imobiliários do empreendimento futuro	15,57%
3	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) – Aquisição dos Imóveis e Gastos Imobiliários do empreendimento futuro	19,40%
4	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros) – Aquisição dos Imóveis e Gastos Imobiliários do empreendimento futuro	6,92%

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

3. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação ("**Documentos de Destinação**"), os quais serão enviados no prazo do item 15 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou 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 Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas 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.

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

9. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

10. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

11. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

12. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI 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 da Operação de forma diversa da

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

13. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R$)

Imóveis	Valor
2º Semestre/25	R$ 7.617.310,19
1º Semestre/26	R$ 4.250.000,02
2º Semestre/26	R$ 4.250.000,02
1º Semestre/27	R$ 3.616.666,69
2º Semestre/27	R$ 1.133.333,34
1º Semestre/28	R$ 526.537,97
2º Semestre/28	R$ 526.537,97
1º Semestre/29	R$ 526.537,97
2º Semestre/29	R$ 526.537,97
1º Semestre/30	R$ 526.537,97

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, o Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, 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.

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 tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
Aquisição dos terrenos	R$ 75.246.371,78
Obras nos Terrenos	R$ 160.000.000,00
Total	**R$ 235.246.371,78**

14. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de janeiro de 2026 e o segundo em 15 de julho de 2026 e assim sucessivamente, por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista no Anexo "Destinação de Recursos", sendo certo que na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Notas, a Devedora,

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

por meio do envio do Relatório Semestral, deverá informar o valor total dos recursos oriundos deste instrumento efetivamente destinado de acordo com as regras e obrigações estipuladas no Anexo "Destinação de Recursos", acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

> ***[Qualificação da Devedora]**, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), em cumprimento ao disposto no [Nome do Lastro] ("**Lastro**"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:*

Denominação Imóvel Destinatário	***Proprietário***	***Matrícula / Cartório Endereço***	***Status da Obra (%)***	***Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma***	***Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros***	***Comprovante de pagamento***	***Percentual do recurso utilizado no semestre***	***Valor gasto no semestre***
[==]	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*	*[==]*
Total destinado no semestre								*[==] %*
Valor desembolsado								*R$ [==]*
Saldo a destinar								*R$ [==]*
Valor Total da Operação								*R$ [==]*

> *Declara que os Documentos Comprobatórios, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.*

> *Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, "controle" tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.*

15. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

16. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

17. Observada a possibilidade prevista no item 17 acima, os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela do item 2 acima. A porcentagem destinada a cada um dos Imóvel(is) Destinatário(s), poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Lastro e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

18. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

(i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

19. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

ANEXO

DESPESAS DA OPERAÇÃO

I – Valores das Despesas da Operação

DESPESAS FLAT - *Up front*					
Despesas	**Agente**	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Fee de Estruturação	Travessia	Fixo	R$ 45.000,00	17,33%	R$ 54.433,29
Assessor Legal	Cepeda	Fixo	R$ 155.000,00	14,53%	R$ 181.350,18
Assessor LO	LDR	Fixo	R$ 15.000,00	6,15%	R$ 15.982,95
Coordenador Líder	Warren	Fixo	R$ 705.000,00	9,65%	R$ 780.298,84
CETIP - Registro Ativo (Valor mínimo R$ 6.714,50)	B3	Percentual	R$ 6.815,00	0,00%	R$ 6.815,00
Registro Cartório	-	Estimado	R$ 7.423,84	0,00%	R$ 7.423,84
Taxa Anbima - Supervisão	Anbima	Percentual	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00
Taxa Anbima - Base de Dados	Anbima	Percentual	R$ 1.568,00	0,00%	R$ 1.568,00
Escriturador e Liquidante	Itaú	Por Série	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Fixo	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Registro do Lastro	Oliveira Trust	Fixo	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Taxa de Fiscalização de Oferta	CVM	Fixo	R$ 7.050,00	0,00%	R$ 7.050,00
Total			**R$ 963.975,84**		**R$ 1.077.424,14**

DESPESAS ANUAIS					
Despesas	**Agente**	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Fixo	R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17
Escriturador - Nota Comercial	Oliveira Trust	Por Série	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Custodiante do Lastro	Oliveira Trust	Fixo	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82
Auditoria Patrimônio Separado	Bakertilly	Fixo	R$ 6.000,00	0,00%	R$ 6.000,00
Total			**R$ 34.000,00**		**R$ 37.872,51**

DESPESAS SEMESTRAIS					
Despesas	**Agente**	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Fixo	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96
Total			**R$ 1.200,00**		**R$ 1.365,96**

DESPESAS MENSAIS					
Despesas	**Agente**	**Base de Cálculo**	**Valor Líquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Gestão Securitizadora	Travessia	Fixo	R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69
B3/ CETIP - Custódia	B3	Fixo	R$ 188,00	0,00%	R$ 188,00
Escriturador e Liquidante	Itaú	Por Série	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00
Contabilidade Patrimônio Separado	M. Tendolini	Fixo	R$ 600,00	0,00%	R$ 600,00
Total			**R$ 5.988,00**		**R$ 6.768,69**

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

(i) *Remuneração da Securitizadora*: uma parcela de implantação no valor mencionado na Tabela 1, acima. Caso a operação seja desmontada, o valor desta parcela será devido pelas Devedoras a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(ii) *Remuneração do Agente Fiduciário*: serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, equivalente a parcela única de implantação no valor indicado na Tabela 1, acima, devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento.

(iii) *Remuneração do Escriturador das Notas*: a primeira parcela da remuneração do Escriturador das Notas referente aos serviços de escrituração das Notas no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima.

(iv) *Remuneração do Coordenador Líder pela Distribuição dos CRI*: a parcela única da remuneração referente aos serviços de coordenação da oferta dos CRI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(v) *Remuneração da Auditoria:* a primeira parcela da remuneração do auditor do patrimônio separado, referente aos serviços de auditoria do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(vi) *Remuneração do Banco Liquidante dos CRI:* no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(vii) *Remuneração do Assessor Legal*: a parcela única da remuneração do Assessor Legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.

(viii) *Remuneração da B3:* a primeira parcela da remuneração da B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

(ix) *Taxas e Emolumentos*: todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

(i) *Remuneração da Securitizadora*: A Securitizadora fará jus ainda 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 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 ("Taxa de Administração").

i. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Securitizadora descrita na forma 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).

ii. 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

(ii) Remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro do lastro. Será devido, pela prestação de serviços de registro do lastro, o pagamento único no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de NC, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (ii) Custódia do Lastro. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (iii)em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

(iii) As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Servicer S.A, inscrita no CNPJ nº 02.150.453/0002-00;

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(iv) Os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Instituição Custodiante", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

(v) *Remuneração do Agente Fiduciário*: serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a parcelas anuais no valor indicado na Tabela 2, acima, sendo a primeira parcela devida na mesma data de vencimento da parcela do item (1) acima, e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série prevista ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee".

Por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor previsto na tabela acima sendo a primeira parcela devida em 15 de janeiro de 2026 e o segundo em 15 de julho de 2026 e assim sucessivamente, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos da Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

Em caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da operação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Gerais de Titulares de CRI e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) será devida ao Agente Fiduciário 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 execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas.

O valor devido no âmbito do item "ii" acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.

O valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de 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 poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM 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 de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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.

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.

(vi) *Remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização)*: parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

(vii) *Remuneração do Escriturador das Notas*: parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(viii) *Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado*: parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a liquidação integral dos CRI;

(ix) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou aos Garantidores, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

(x) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia (CRI);

(xi) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.

(xii) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(xiii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(xiv) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleias (CRI);

(xv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:

(a) Remuneração dos prestadores de serviços;

(b) Despesas com sistema de processamento de dados;

(c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;

(d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;

(e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e

(f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

(xvi) 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;

(xvii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xviii) 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 ocaso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xix) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;

(xx) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

(xxi) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia (CRI), ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

(3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias (CRI), entre outras.

(4) Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada. Será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$800 (oitocentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI; (ii) até 50% (cinquenta

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

por cento) do fee Inicial da Travessia por reestruturação da operação; Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

(1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;

(2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:

(i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;

(ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

(3) 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 acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

ANEXO

FÓRMULAS

(1) **Remuneração**. A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator Juros - 1)

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive) ou da Data de Pagamento (inclusive) imediatamente anterior, ou da última amortização (inclusive) ou incorporação de juros (inclusive), se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}[1+TDIk]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até "n".

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo "n" um número inteiro.

TDIk = Taxa DI over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

DIk = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread = (i) 3,00%

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), ou da última amortização, (inclusive), o que ocorrer por último e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente no 1º período de capitalização será acrescido 2 Dias Úteis a título de prêmio.

Para fins de cálculo da remuneração:

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, 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;

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

O fator resultante da expressão (*Fator DI* × FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 27, o DIk considerado será o publicado no final do dia 25 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 27, 26 e 25 são Dias Úteis.

Indisponibilidade da Taxa DI

No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva;

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia (CRI) para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração;

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia (CRI) não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade; e

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório integral do Lastro, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia (CRI) mencionada acima, pelo saldo não amortizado do Lastro, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada

(2) **Amortização**. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNA \; x \; TAi$$

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "**Anexo – Cronograma de Pagamentos**".

(3) **Razão de Garantia AFI**. A Razão de Garantia AFI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$RGAFI = [\frac{Valor\ de\ Aquisição\ dos\ Imóveis+Fundos}{Obrigações\ Garantidas}] \geq 130\%$$

(4) **Razão de Garantia Seguro Garantia.** A Razão de Garantia Seguro Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$RGSG = \left[\frac{Valor\ de\ Cobertura\ do\ Seguro\ Garantia}{Obrigações\ Garantidas}\right] \geq 100\%$$

.

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

ANEXO

MODELO DE RELATÓRIO DA DEVEDORA

À [Securitizadora]
[==],
CEP [==], [==], [==]
At: [==]

Período: [==]/[==]/[==] até [==]/[==]/[==]

	Covenants	
	Pergunta	*Resposta da Devedora*
	Foi realizado redução de capital, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados?	
	Houve alienação de participação, cisão ou reorganização societária da Devedora?	
	Houve descumprimento da Razão de Garantia AFI?	
	Houve descumprimento da Razão de Garantia Seguro Garantia	

	Valor de Aquisição dos Imóveis	
	Imóvel 1 – Matrícula 33.184	*R$*
	Imóvel 2 – Matrícula 40.885	*R$*
	Imóvel 3 – Matrícula 53.707	*R$*
	Imóvel 4 – Matrícula 25.130	*R$*

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

ANEXO

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO (NC)

Devedora

***Vetter Empreendimentos Ltda.**, sociedade com sede na Rua 7 de Setembro, nº 777, Ed. Stein Office, Sala 1215, Centro, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.010-203, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.621.282/0001-59, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de emissora das Notas ("**Devedora**").*

Subscritor

***Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") código 24082, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 41, 13º Andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**").*

Características da Emissão

*Foram emitidas 23.500 (vinte e três mil e quinhentas) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) em 21 de julho de 2025 ("**Notas**") por meio da celebração do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Vetter Empreendimentos Ltda. ("**Lastro**").* *A emissão das Notas se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os créditos imobiliários oriundos das Notas serão vinculados como lastro.* *A Securitizadora tem interesse em vincular os créditos imobiliários oriundos das Notas, nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, para que sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**").* *Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, pela respectiva instituição intermediária e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.* *A emissão das Notas foi realizada e o Lastro foi celebrado com base nas deliberações tomadas nos atos societários da Devedora e Garantidores, conforme aplicável, por meio da qual se aprovou, dentre outros temas, a emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto na Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021.*

Cálculo da Subscrição

Qtde. de Notas subscritas	*Série das Notas Subscritas*	*Valor Nominal Unitário:*	*Valor de integralização:*
[==]	*Série Única*	*R$ [==] ([==] reais)*	*Conforme previsto no Termo*

Integralização

A Securitizadora, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Lastro, firmado, em caráter irrevogável e irretratável, referente à Emissão, privada, da Devedora. A integralização de Notas ocorrerá na forma, periodicidade e valores previstos no Lastro.	
Declaro, para todos os fins: (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; e (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Lastro.	*Declaro, para todos os fins: (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Lastro; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização de Notas não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998.*
[Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição] _____ ***Vetter Empreendimentos Ltda.***	*[Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição]* _____ ***Travessia Securitizadora S.A.***
Informações Adicionais	

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

Para informações adicionais sobre a Emissão, os interessados deverão dirigir-se à Devedora e à Securitizadora nos endereços indicados abaixo:

Devedora:
Vetter Empreendimentos Ltda.
Rua 7 de Setembro, nº 777, Ed. Stein Office, Sala 1215, Centro
CEP 89.010-203, Blumenau, SC
At.: Fabio Possebon Lucas
Telefone: (47) 3232-0000 / (47) 99185-9420
E-mail: creditoimobiliario@vetter.com.br / fabio.possebon@vetter.com.br
T
Securitizadora
Travessia Securitizadora S.A.
Rua Tabapuã, 41 - 13o andar - Itaim Bibi
CEP 04533-011, São Paulo, SP
At.: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Telefone: (11) 4115-8700
E-mail: ri@grupotravessia.com e gestao@grupotravessia.com

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

ANEXO

MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADIMPLÊNCIA E VERACIDADE

{Local}, {Data}

À
{Razão Social da Securitizadora}.
Endereço da Securitizadora}
CEP {CEP da Securitizadora}, {Cidade}, {UF}
CNPJ n.º {Número de CNPJ da Securitizadora}

Ref.: ***Oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da {Número da Emissão dos CRI} emissão, em {Número de Séries dos CRI} séries, da {Razão Social da Securitizadora}, lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela {Razão Social da Devedora}***

{Razão Social da Devedora}*, sociedade com sede na {Endereço da Devedora}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ da Devedora} neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Devedora**"), no âmbito da {Número de Emissão dos CRI} emissão, em {Número de Séries dos CRI} séries, de certificados de recebíveis imobiliários da {Razão Social da Securitizadora}, sociedade com sede na {Endereço da Securitizadora}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ da Securitizadora} ("**Securitizadora**"), os quais serão (i) objeto de distribuição pública de colocação, sob regime de {Regime de Colocação}, perfazendo o montante total de R$ {Valor Total da Oferta}, que terá o(a) **{Razão Social do Intermediário Líder}**, sociedade com sede na {Endereço do Intermediário Líder}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ do Intermediário Líder} como Intermediário Líder ("**CRI**", "**Intermediário Líder**" e "**Oferta**", respectivamente); (ii) lastreados em créditos imobiliários oriundos das {Debêntures/Notas Comerciais} escriturais emitidas pela Devedora por meio do {Definição do Lastro}, celebrado em {Data de Celebração do Lastro} pela Devedora, a Securitizadora e determinados garantidores previstos no referido instrumento ("**Lastro**"); e (iii) emitidos por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da(s) {Série(s) de CRI}ª Série(s) da {Número da Emissão dos CRI}ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela {Razão Social da Devedora}. ("**Termo de Securitização**"), celebrado em {Data de Celebração do Termo de Securitização} entre a Securitizadora e {Razão Social do Agente Fiduciário}, sociedade com sede na {Endereço do Agente Fiduciário}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ do Agente Fiduciário}; declara, em caráter irrevogável e irretratável, que:*

(i) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer informação, dados, Ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas ao(s) imóvel(is) envolvidos(s) na Operação, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação, a exclusivo critério da Securitizadora;

(ii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ter deixado de ser válida ou de ser obtida;

(iii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de descumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação;

(iv) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido no Lastro;

(v) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Devedora, Garantidores, sua(s) sócia(s) e/ou a qualquer dos antecessores, que de alguma forma impliquem risco para Operação;

(vi) Na data do início da Oferta, todas as informações prestadas no Lastro e demais Documentos da Operação, e em qualquer outro documento relacionado à Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(vii) As informações prestadas à Securitizadora, para estruturação e coordenação da Oferta constituem todas as informações

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

relevantes sobre a Devedora e os garantidores previstos no Lastro;

(viii) Cumpriu e cumprirá, conforme o caso, com todas as suas obrigações previstas na regulamentação específica;

(ix) Cumpriu com todas as condições precedentes estabelecidas nos Documentos da Operação, necessárias até a presente data;

(x) Não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre sua situação financeira, reputacional e/ou sobre seus resultados operacionais e suas atividades que não tenham sido informados à Securitizadora que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas à Securitizadora, no âmbito da Oferta, falsas, incorretas, inconsistentes ou imprecisas;

(xi) É responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade (a) das informações prestadas em razão da Oferta e em todos os documentos referentes à Oferta preparados em conjunto com a Securitizadora; e (b) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta. Caso referidas informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas durante todo o prazo de duração da Oferta, a Devedora se compromete a notificar tal fato, por escrito, à Securitizadora reconhecendo e reafirmando sua obrigação de indenizar a Securitizadora, na medida em que for comprovada a devida perda e nos termos do Lastro, por eventuais prejuízos decorrentes de informações insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas;

(xii) As declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação permanecem integralmente suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(xiii) Inexiste, na presente data, qualquer necessidade de aprovação ou notificação exigida da Devedora ou de quaisquer de suas investidas, controladas ou sociedades sob controle comum, derivada de contrato ou operação de que seja parte, para que se efetive a Oferta;

(xiv) Inexiste, na presente data, qualquer restrição ou impedimento da Devedora e/ou de seus respectivos representantes legais, conforme o caso, para a realização da Oferta;

(xv) Inexiste, na presente data, qualquer contrato, documento ou decisão, inclusive judicial, arbitral ou administrativa, que altere, limite ou modifique a validade, a eficácia ou a exequibilidade dos Documentos da Operação e das declarações prestadas pela Devedora nos documentos da Oferta;

(xvi) Não houve notificação, intimação ou citação sobre qualquer processo ou procedimento, que, se existente, seria relacionado nas certidões da Devedora, conforme aplicável, que se encontra em processo de obtenção junto aos órgãos competentes na comarca da sede da Devedora, ou relativamente ao endereço de cada um de seus estabelecimentos;

(xvii) Não (a) ocultou nenhuma informação que possa afetar a Oferta ou a decisão a respeito do investimento nos CRI; ou (b) destruiu, suprimiu ou ocultou nenhum documento público ou particular que altere as declarações aqui contidas;

(xviii) As declarações estipuladas neste instrumento são feitas sob livre e espontânea vontade da declarante;

(xix) Não constatou a existência de superveniência de decisão judicial contra a Devedora e/ou os Avalistas, ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) 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 Devedora ou em sua posse; (b) 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 (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das Leis Anticorrupção;

(xx) Cumpre, em todos os aspectos materiais, as 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, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente,

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

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 seu objeto social;

(xxi) Não está em curso (a) a liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou de suas Afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora 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 (e) ingresso em juízo pela Devedora e/ou por suas Afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; e

(xxii) Não constatou a existência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Lastro.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

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 artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento}

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

ANEXO
MODELO DE DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO DO AVALISTA PF

*Eu, [nome completo do avalista], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], residente e domiciliado na [Rua/Avenida/Travessa], n.º [•], [Bairro], [CEP], [Cidade], [UF], inscrito no CPF sob o n.º [CPF], portador da Cédula de Identidade RG n.º [RG], na qualidade de avalista das obrigações assumidas pela Vetter Empreendimentos Ltda., sociedade com sede na Rua 7 de Setembro, nº 777, Ed. Stein Office, Sala 1215, Centro, na cidade de Blumenau/SC, CEP 89.010-203, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.621.282/0001-59, no Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Vetter Empreendimentos Ltda., celebrado em [data de assinatura] ("**Lastro**"), declaro que possuo capacidade financeira para honrar integralmente com as obrigações por mim assumidas no Lastro, caso necessário.*

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Lastro.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

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 artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento}

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

ANEXO
FLUXO DE PAGAMENTO DOS IMÓVEIS

Imóvel	**Matrícula 1 33.184**	**Matrícula 2 40.885**	**Matrícula 3 53.707**	**Matrícula 4 25.130**	
Vendedor	Jaime	Julio	NV Incorporadora	Tiago	
Conta Corrente	Banco Itau (341) Agência 7013 Conta Corrente 06563-1 CPF sob o nº 005.028.559-91	Banco Bradesco (237) Agência 3287 Conta Corrente 264530-0 CPF sob o nº 969.326.439-87	Banco Sicred (748) Agência 0740 Conta Corrente 107525 CNPJ sob o nº 37.621.660/0001-08	Banco Caixa Econômica Federal (104) Agência 0419 Operação 3701 Conta Corrente 584684014-7 CPF sob o nº 004.770.909-07	
Total	**R$ 13.000.000,00**	**R$ 3.000.000,00**	**R$ 3.900.000,00**	**R$ 967.310,17**	**R$ 20.867.310,17**
ago/25	R$ 1.950.000,00	R$ 450.000,00	R$ 1.950.000,00	R$ -	R$ 4.350.000,00
set/25	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 467.310,17	R$ 1.142.310,18
out/25	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 33.333,33	R$ 708.333,34
nov/25	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 33.333,33	R$ 708.333,34
dez/25	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 33.333,33	R$ 708.333,34
jan/26	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 33.333,33	R$ 708.333,34
fev/26	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 33.333,33	R$ 708.333,34
mar/26	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 33.333,33	R$ 708.333,34
abr/26	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 33.333,33	R$ 708.333,34

Docusign Envelope ID: 4940BF2F-2D43-40B3-998F-BEFF36A6BEA6

mai/26	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 33.333,33	R$ 708.333,34
jun/26	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 33.333,33	R$ 708.333,34
jul/26	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 33.333,33	R$ 708.333,34
ago/26	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 33.333,33	R$ 708.333,34
set/26	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 33.333,33	R$ 708.333,34
out/26	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 33.333,33	R$ 708.333,34
nov/26	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 33.333,33	R$ 708.333,34
dez/26	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ 33.333,33	R$ 708.333,34
jan/27	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ -	R$ 675.000,00
fev/27	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ 108.333,33	R$ -	R$ 675.000,00
mar/27	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ -	R$ -	R$ 566.666,67
abr/27	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ -	R$ -	R$ 566.666,67
mai/27	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ -	R$ -	R$ 566.666,67
jun/27	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ -	R$ -	R$ 566.666,67
jul/27	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ -	R$ -	R$ 566.666,67
ago/27	R$ 460.416,67	R$ 106.250,00	R$ -	R$ -	R$ 566.666,67

ANEXO VI

Docusign Envelope ID: 296FB87D-5E0B-4370-80FC-0CBEFD48F5D8

Anexo
Declaração da Securitizadora

Travessia Securitizadora S.A., *sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 24082, na categoria "S1", com sede na Rua Tabapuã, nº 41, 13º Andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69 ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pelo Coordenador Líder nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), em que a* ***Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****, sociedade anônima com sede na Rua Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7 Sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro,RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que:*

(i) *Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;*

(ii) *Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vetter Empreendimentos Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**");*

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

(iv) *Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1"; e*

(v) *Encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 24082, com registro datado de 09 de fevereiro de 2017, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.*

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

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, 21 de julho de 2025.

DocuSigned by
Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Assinado por: VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA:21871856809
CPF: 21871856809
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2025 | 22:16:21 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
8E8927A403B8413...

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

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

ANEXO VII

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS

VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ nº 14.621.282/0001-59

NIRE nº 42204777393

Aos 14 dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco, às 10h, reuniram-se, na sede da sociedade situada à Rua 7 de Setembro, nº 777, Ed. Stein Office, Sala 1215, Centro, Blumenau/SC, os sócios da VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA, devidamente convocados conforme previsão contratual, representando a totalidade do capital social, a saber:

- **LIFE PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 28.054.398/0001-68, representada por seus administradores IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA e MAICON OLIVEIRA;
- **TRADE PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 28.162.457/0001-11, representada por seus administradores DENISE MULLER RAMOS e JAMES JOSÉ RAMOS.

ORDEM DO DIA:

Deliberação sobre a autorização para a realização de operação estruturada por meio de **securitização de recebíveis imobiliários**, envolvendo:

a) A emissão de Notas;

b) A constituição das Garantias, pelos respectivos outorgantes;

c) A emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), aos quais os Créditos Imobiliários estarão vinculados;

d) A celebração de todos os documentos necessários à operação, inclusive os instrumentos contratuais, garantias e demais atos correlatos.

A operação será realizada com a **A Travessia Securitizadora S.A.**, sob a coordenação da **Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.**

DELIBERAÇÃO:

Após análise e discussão, os sócios deliberaram, por unanimidade:

1. **Autorizar a sociedade VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA a realizar a operação estruturada de securitização de recebíveis imobiliários**, nos termos da ordem do dia, com a A Travessia Securitizadora S.A., sob a coordenação da Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.
2. **Autorizar os administradores da sociedade** a adotarem todas as providências necessárias à concretização da operação, incluindo, mas não se limitando a emissão das Notas e dos CRI; Constituição das garantias pertinentes; Assinatura de todos os documentos da operação, inclusive escrituras públicas, contratos, declarações, registros e quaisquer atos perante cartórios, registros públicos e órgãos reguladores.

3. **Ratificar todos os atos praticados até a presente data pelos administradores** em conexão com a operação ora aprovada.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, que, lida e achada conforme, vai por todos assinada.

Blumenau/SC, 14 de julho de 2025.

Assinaturas:

IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA:00469773928
Assinado digitalmente por IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA:00469773928
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA:00469773928
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.14 09:39:34-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA

MAICON OLIVEIRA:03769367979
Assinado digitalmente por MAICON OLIVEIRA:03769367979
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=MAICON OLIVEIRA:03769367979
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.14 09:37:22-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

MAICON OLIVEIRA

DENISE MULLER RAMOS:03436697907
Assinado digitalmente por DENISE MULLER RAMOS:03436697907
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=DENISE MULLER RAMOS:03436697907
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.14 09:42:36-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

DENISE MULLER RAMOS

JAMES JOSE RAMOS:00434409910
Assinado digitalmente por JAMES JOSE RAMOS:00434409910
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=JAMES JOSE RAMOS:00434409910
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.14 09:44:41-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

JAMES JOSÉ RAMOS

IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA:00469773928
Assinado digitalmente por IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA:00469773928
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA:00469773928
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.14 09:39:53-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

MAICON OLIVEIRA:03769367979
Assinado digitalmente por MAICON OLIVEIRA:03769367979
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=MAICON OLIVEIRA:03769367979
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.14 09:37:51-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

LIFE PARTICIPAÇÕES LTDA

DENISE MULLER RAMOS:03436697907
Assinado digitalmente por DENISE MULLER RAMOS:03436697907
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=DENISE MULLER RAMOS:03436697907
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.14 09:43:37-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

JAMES JOSE RAMOS:00434409910
Assinado digitalmente por JAMES JOSE RAMOS:00434409910
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=JAMES JOSE RAMOS:00434409910
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.14 09:44:18-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

TRADE PARTICIPAÇÕES LTDA

ANEXO VIII

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS

LIFE PARTICIPACOES LTDA

CNPJ nº 28.054.398/0001-68

NIRE nº 42205614951

Aos 14 dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco, às 10h, reuniram-se, na sede da sociedade situada à R Doutor Antonio Haffner, nº 555, Sala 05, Velha, Blumenau/SC, os sócios da LIFE PARTICIPACOES LTDA, devidamente convocados conforme previsão contratual, representando a totalidade do capital social, a saber:

- **IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA**, CPF nº 004.697.739-28, domiciliada na Rua Rio Branco, nº 539, Apto 1602, Jardim Blumenau, Blumenau/SC, Sócia Administradora;
- **MAICON OLIVEIRA**, CPF nº 037.693.679-79, domiciliado na Rua Rio Branco, nº 539, Apto 1602, Jardim Blumenau, Blumenau/SC, Sócio Administrador.

ORDEM DO DIA:

Deliberação sobre a autorização para a realização de operação estruturada por meio de **securitização de recebíveis imobiliários**, envolvendo:

a) A emissão de Notas;

b) A constituição das Garantias, pelos respectivos outorgantes;

c) A emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), aos quais os Créditos Imobiliários estarão vinculados;

d) A celebração de todos os documentos necessários à operação, inclusive os instrumentos contratuais, garantias e demais atos correlatos.

A operação será realizada com a **A Travessia Securitizadora S.A.**, sob a coordenação da **Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.**

DELIBERAÇÃO:

Após análise e discussão, os sócios deliberaram, por unanimidade:

1. **Autorizar a sociedade LIFE PARTICIPACOES LTDA a realizar a operação estruturada de securitização de recebíveis imobiliários**, nos termos da ordem do dia, com a A Travessia Securitizadora S.A., sob a coordenação da Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.
2. **Autorizar os administradores da sociedade** a adotarem todas as providências necessárias à concretização da operação, incluindo, mas não se limitando a emissão das Notas e dos CRI; Constituição das garantias pertinentes; Assinatura de todos os documentos da operação, inclusive escrituras públicas, contratos, declarações, registros e quaisquer atos perante cartórios, registros públicos e órgãos reguladores.

3. **Ratificar todos os atos praticados até a presente data pelos administradores** em conexão com a operação ora aprovada.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, que, lida e achada conforme, vai por todos assinada.

Blumenau/SC, 14 de julho de 2025.

Assinaturas:

IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA:00469773928

Assinado digitalmente por IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA:00469773928
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA:00469773928
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.16 12:30:00-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA

MAICON OLIVEIRA:03769367979

Assinado digitalmente por MAICON OLIVEIRA:03769367979
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=MAICON OLIVEIRA:03769367979
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.16 12:28:13-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

MAICON OLIVEIRA

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS

VETTER - EMPREENDIMENTO 38 SPE LTDA

CNPJ nº 57.612.078/0001-84

NIRE nº 42208755572

Aos 14 dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco, às 10h, reuniram-se, na sede da sociedade situada à Rua 7 de Setembro, nº 777, Ed. Stein Office, Sala 1215, Centro, Blumenau/SC, os sócios da VETTER - EMPREENDIMENTO 38 SPE LTDA, devidamente convocados conforme previsão contratual, representando a totalidade do capital social, a saber:

- **VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ nº 14.621.282/0001-59, representada por seus administradores DENISE MULLER RAMOS, JAMES JOSÉ RAMOS, IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA e MAICON OLIVEIRA.

ORDEM DO DIA:

Deliberação sobre a autorização para a realização de operação estruturada por meio de **securitização de recebíveis imobiliários**, envolvendo:

a) A emissão de Notas;

b) A constituição das Garantias, pelos respectivos outorgantes;

c) A emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), aos quais os Créditos Imobiliários estarão vinculados;

d) A celebração de todos os documentos necessários à operação, inclusive os instrumentos contratuais, garantias e demais atos correlatos.

A operação será realizada com a **A Travessia Securitizadora S.A.**, sob a coordenação da **Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.**

DELIBERAÇÃO:

Após análise e discussão, os sócios deliberaram, por unanimidade:

1. **Autorizar a sociedade VETTER - EMPREENDIMENTO 38 SPE LTDA a realizar a operação estruturada de securitização de recebíveis imobiliários**, nos termos da ordem do dia, com a A Travessia Securitizadora S.A., sob a coordenação da Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.
2. **Autorizar os administradores da sociedade** a adotarem todas as providências necessárias à concretização da operação, incluindo, mas não se limitando a emissão das Notas e dos CRI; Constituição das garantias pertinentes; Assinatura de todos os documentos da operação, inclusive escrituras públicas, contratos, declarações, registros e quaisquer atos perante cartórios, registros públicos e órgãos reguladores.

3. **Ratificar todos os atos praticados até a presente data pelos administradores** em conexão com a operação ora aprovada.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, que, lida e achada conforme, vai por todos assinada.

Blumenau/SC, 14 de julho de 2025.

Assinaturas:

IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA:00469773928

Assinado digitalmente por IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA:00469773928
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA:00469773928
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.16 12:30:25-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA

MAICON OLIVEIRA:03769367979

Assinado digitalmente por MAICON OLIVEIRA:03769367979
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=MAICON OLIVEIRA:03769367979
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.16 12:27:14-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

MAICON OLIVEIRA

DENISE MULLER RAMOS:03436697907

Assinado digitalmente por DENISE MULLER RAMOS:03436697907
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=DENISE MULLER RAMOS:03436697907
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.16 12:25:21-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

DENISE MULLER RAMOS

JAMES JOSE RAMOS:00434409910

Assinado digitalmente por JAMES JOSE RAMOS:00434409910
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=JAMES JOSE RAMOS:00434409910
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.16 12:31:22-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

JAMES JOSÉ RAMOS

DENISE MULLER RAMOS:03436697907

Assinado digitalmente por DENISE MULLER RAMOS:03436697907
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=DENISE MULLER RAMOS:03436697907
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.16 12:25:50-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

MAICON OLIVEIRA:03769367979

Assinado digitalmente por MAICON OLIVEIRA:03769367979
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=MAICON OLIVEIRA:03769367979
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.16 12:27:38-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA:00469773928

Assinado digitalmente por IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA:00469773928
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=IANAE ELIZA FELTRIN OLIVEIRA:00469773928
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.16 12:30:43-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

JAMES JOSE RAMOS:00434409910

Assinado digitalmente por JAMES JOSE RAMOS:00434409910
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=JAMES JOSE RAMOS:00434409910
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.16 12:31:45-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

VETTER EMPREENDIMENTOS LTDA

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS

TRADE PARTICIPACOES LTDA

CNPJ nº 28.162.457/0001-11

NIRE nº 42205621214

Aos 14 dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco, às 10h, reuniram-se, na sede da sociedade situada à R Doutor Antonio Haffner, nº 555, Sala 03, Velha, Blumenau/SC, os sócios da TRADE PARTICIPACOES LTDA, devidamente convocados conforme previsão contratual, representando a totalidade do capital social, a saber:

- **DENISE MULLER RAMOS**, CPF nº 034.366.979-07, domiciliada na Rua Rio Branco, nº 579, Bl A, Apto 601, Jardim Blumenau, Blumenau/SC, Sócia Administradora;
- **JAMES JOSE RAMOS**, CPF nº 004.344.099-10, domiciliado na Rua Rio Branco, nº 579, Bl A, Apto 601, Jardim Blumenau, Blumenau/SC, Sócio Administrador.

ORDEM DO DIA:

Deliberação sobre a autorização para a realização de operação estruturada por meio de **securitização de recebíveis imobiliários**, envolvendo:

a) A emissão de Notas;

b) A constituição das Garantias, pelos respectivos outorgantes;

c) A emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), aos quais os Créditos Imobiliários estarão vinculados;

d) A celebração de todos os documentos necessários à operação, inclusive os instrumentos contratuais, garantias e demais atos correlatos.

A operação será realizada com a **A Travessia Securitizadora S.A.**, sob a coordenação da **Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.**

DELIBERAÇÃO:

Após análise e discussão, os sócios deliberaram, por unanimidade:

1. **Autorizar a sociedade TRADE PARTICIPACOES LTDA a realizar a operação estruturada de securitização de recebíveis imobiliários**, nos termos da ordem do dia, com a A Travessia Securitizadora S.A., sob a coordenação da Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.
2. **Autorizar os administradores da sociedade** a adotarem todas as providências necessárias à concretização da operação, incluindo, mas não se limitando a emissão das Notas e dos CRI; Constituição das garantias pertinentes; Assinatura de todos os documentos da operação, inclusive escrituras públicas, contratos, declarações, registros e quaisquer atos perante cartórios, registros públicos e órgãos reguladores.

3. **Ratificar todos os atos praticados até a presente data pelos administradores** em conexão com a operação ora aprovada.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, que, lida e achada conforme, vai por todos assinada.

Blumenau/SC, 14 de julho de 2025.

Assinaturas:

DENISE MULLER RAMOS:03436697907

Assinado digitalmente por DENISE MULLER RAMOS:03436697907
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=DENISE MULLER RAMOS:03436697907
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.16 12:26:32-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

DENISE MULLER RAMOS

JAMES JOSE RAMOS:00434409910

Assinado digitalmente por JAMES JOSE RAMOS:00434409910
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=AC VALID RFB V5, OU=AR NOVO CERTIFICADO DIGITAL, OU=Presencial, OU=34787347000148, CN=JAMES JOSE RAMOS:00434409910
Razão: Eu estou aprovando este documento
Localização:
Data: 2025.07.16 12:32:08-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

JAMES JOSE RAMOS

ANEXO IX

Docusign Envelope ID: A7CB3AA0-D555-44CF-BCE2-BD93C62B31B2

Anexo

Declaração do Coordenador Líder

Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda., *instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários , com sede na Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, 2º Andar, Bairro Bom Fim, CEP 90035-191, Porto Alegre, RS, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o n.º 92.875.780/0001-31, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Coordenador Líder**"), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 69ª (sexagésima nona) emissão ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente), da **Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 24082, na categoria "S1", com sede na Rua Tabapuã, nº 41, 13º Andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 26.609.050/0001-64("**Securitizadora**"), declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para, em conjunto com a Securitizadora, assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Travessia Securitizadora S.A. , Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vetter Empreendimentos Ltda. ("**Termo de Securitização**").*

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

O O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, 21 de julho de 2025.

DocuSigned by
Tito Capitani Gusmão
Assinado por: TITO CAPITANI GUSMAO:81262230063
CPF: 81262230063
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2025 | 18:37:31 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC MAXIMUS TECNOLOGIA E EVENTOS v5
C: BR
Emissor: AC MAXIMUS TECNOLOGIA E EVENTOS v5
28EU37EEA3E4TE...

DocuSigned by
André Capitani Gusmão
Assinado por: ANDRE CAPITANI GUSMAO:81262221072
CPF: 81262221072
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2025 | 18:36:46 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC MAXIMUS TECNOLOGIA E EVENTOS v5
C: BR
Emissor: AC MAXIMUS TECNOLOGIA E EVENTOS v5
[illegible]

WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.

Nome: Tito Capitani Gusmão
Cargo: Procurador
CPF n.º: 812.622.300-63
E-mail: juridico@warren.com.br

Nome: André Capitani Gusmão
Cargo: Procurador
CPF n.º: 812.622.210-72
E-mail: juridico@warren.com.br

ANEXO X

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Vetter Empreendimentos Ltda.

31 de dezembro de 2024
com Relatório de Auditoria do Auditor Independente

Vetter Empreendimentos Ltda.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas...1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais....4
Demonstrações dos resultados....6
Demonstrações dos resultados abrangentes....7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido....8
Demonstrações dos fluxos de caixa....9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas....10

Shape the future
with confidence

Tarumã Office
Rua 7 de Setembro, 1600
13º andar - Salas 1302 e 1303 - Centro
89010-204 - Blumenau - SC - Brasil
Tel: +55 47 2111-0700
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e Quotistas da
Vetter Empreendimentos Ltda.
Blumenau (SC)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Vetter Empreendimentos Ltda. ("Empresa") 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Empresa em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

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 a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com 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

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Vetter Empreendimentos Ltda., para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado de 15 de julho de 2024, sem modificação.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria 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 financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 detecta 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 financeiras.

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 financeiras 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

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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.

- Obtemos 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 diretoria.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas 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.

Blumenau (SC), 26 de maio de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SC-000048/F

Cleverson Luís Lescowicz
Contador CRC SC-027535/O

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Vetter Empreendimentos Ltda.

Balanços patrimoniais
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	**19.124**	22.840	**29.704**	28.900
Clientes	5	**73.594**	30.381	**86.586**	34.180
Estoques	6	**34.914**	47.836	**213.637**	162.068
Partes relacionadas	16	**21.624**	11.218	**-**	-
Tributos a recuperar		**39**	201	**48**	213
Despesas antecipadas	7	**20**	-	**100**	-
		149.315	112.476	**330.075**	225.361
Ativo não circulante					
Realizável a longo prazo					
Clientes	5	**83.743**	48.800	**111.397**	68.176
Partes relacionadas	16	**-**	2.487	**-**	-
Despesas antecipadas	7	**7.027**	9.502	**25.199**	18.875
Depósitos judiciais		**59**	54	**147**	142
		90.829	60.843	**136.743**	87.193
Investimentos	8	**165.894**	115.259	**490**	376
Ativo imobilizado	9	**12.424**	10.871	**12.424**	10.871
Direito de uso de arrendamento		**1.679**	876	**1.679**	876
		270.826	187.849	**151.336**	99.316
Total do ativo		**420.141**	300.325	**481.411**	324.677

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	**2023**	**2024**	**2023**
Passivo circulante					
Fornecedores	10	**14.662**	8.009	**19.130**	10.188
Empréstimos e financiamentos	11	**28.204**	14.426	**28.204**	14.426
Obrigações trabalhistas		**1.338**	703	**1.338**	703
Obrigações tributárias	12	**1.377**	768	**2.152**	1.263
Adiantamento de clientes	13	**13.496**	17.680	**23.739**	23.043
Obrigações com terrenos	14	**16**	25	**15.621**	8.627
Passivo de arrendamento		**543**	250	**543**	250
Outras contas a pagar	15	**2.647**	2.468	**3.999**	2.660
		62.283	44.329	**94.726**	61.160
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	**127.017**	105.011	**152.069**	105.011
Partes relacionadas	16	**46.097**	23.230	**-**	-
Tributos diferidos	12	**5.047**	1.617	**6.638**	2.046
Adiantamento de clientes	13	**11.327**	27.006	**51.239**	48.197
Obrigações com terrenos	14	**10.055**	14.804	**17.141**	23.550
Provisão para garantia	17.b	**3.209**	1.931	**4.451**	2.316
Provisão para contingência	17.c	**7.555**	-	**7.555**	-
Passivo de arrendamento		**1.409**	734	**1.409**	734
Outras contas a pagar	15	**-**	-	**41**	-
		211.716	174.333	**240.543**	181.854
Total do passivo		**273.999**	218.662	**335.269**	243.014
Patrimônio líquido	18				
Capital social		**100.000**	60.000	**100.000**	60.000
Reservas de lucro		**46.142**	21.663	**46.142**	21.663
		146.142	81.663	**146.142**	81.663
Total do passivo e do patrimônio líquido		**420.141**	300.325	**481.411**	324.677

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vetter Empreendimentos Ltda.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Receita líquida	19	**221.920**	142.380	**340.684**	211.325
Custo dos imóveis vendidos	20	**(143.618)**	(91.768)	**(194.868)**	(126.038)
Lucro bruto		**78.302**	50.612	**145.816**	85.287
Despesas gerais e administrativas	20	**(25.720)**	(9.792)	**(29.058)**	(13.988)
Despesas comerciais	20	**(3.795)**	(10.331)	**(19.118)**	(14.255)
Resultado de equivalência patrimonial	8	**47.857**	24.528	**-**	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	20	**(2.874)**	(1.448)	**(4.078)**	(2.099)
Lucro antes das receitas e despesas financeiras		**93.770**	53.569	**93.562**	54.945
Despesas financeiras	21	**(4.014)**	(3.776)	**(4.164)**	(3.976)
Receitas financeiras	21	**2.178**	1.548	**2.602**	1.768
Lucro antes dos tributos sobre o lucro		**91.934**	51.341	**92.000**	52.737
Imposto de renda e contribuição social - corrente	22	**-**	(2.695)	**(66)**	(4.091)
Lucro líquido do exercício		**91.934**	48.646	**91.934**	48.646

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vetter Empreendimentos Ltda.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Lucro líquido do exercício	**91.934**	48.646	**91.934**	48.646
Outros resultados abrangentes	**-**	-	**-**	-
Total de outros resultados abrangentes do exercício	**91.934**	48.646	**91.934**	48.646

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vetter Empreendimentos Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

		Reservas de lucros			
	Capital social subscrito	**Reserva legal**	**Reserva de lucros**	**Lucros acumulados**	**Total**
Saldo em 31 de dezembro de 2022	12.000	293	37.348	-	49.641
Lucro líquido do exercício	-	-	-	48.646	48.646
Aumento de capital	48.000	-	(48.000)	-	-
Constituição de reserva legal	-	1.051	-	(1.051)	-
Distribuição de lucros	-	-	(10.923)	-	(10.923)
Constituição de reserva de lucros	-	-	47.595	(47.595)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	60.000	1.344	26.020	-	87.364
Lucro líquido do exercício	**-**	**-**	**-**	**91.934**	**91.934**
Aumento de capital	**40.000**	**-**	**(40.000)**	**-**	**-**
Constituição de reserva legal	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Distribuição de lucros	**-**	**-**	**(33.156)**	**-**	**(33.156)**
Constituição de reserva de lucros	**-**	**(1.344)**	**93.278**	**(91.934)**	**-**
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**100.000**	**-**	**46.142**	**-**	**146.142**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Vetter Empreendimentos Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Atividades operacionais				
Lucro antes dos tributos sobre o lucro	**91.934**	51.341	**92.000**	52.737
Ajuste para reconciliar o lucro antes dos tributos				
Depreciações e amortizações	**1.321**	537	**1.321**	537
Equivalência patrimonial	**(47.857)**	(24.528)	**-**	-
Encargos sobre arrendamentos	**437**	146	**437**	146
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	**2.774**	5.030	**2.774**	5.030
Provisão para garantia	**1.278**	1.931	**2.135**	2.316
Provisão para distratos de clientes	**821**	1.620	**1.725**	2.280
Provisão para contigências	**7.555**	-	**7.555**	-
	58.263	36.077	**107.947**	63.046
Variação nos saldos de ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	**(78.977)**	(27.161)	**(97.352)**	(45.779)
Despesas antecipadas	**2.455**	3.204	**(6.424)**	(4.030)
Estoques	**12.922**	(3.433)	**(51.569)**	(11.858)
Partes relacionadas	**14.948**	394	**-**	-
Demais ativos	**157**	1.494	**160**	1.420
Fornecedores	**6.653**	3.664	**8.942**	4.896
Obrigações trabalhistas	**635**	244	**635**	244
Obrigações tributárias	**609**	(1.889)	**823**	(2.417)
Adiantamento de clientes	**(19.863)**	(21.539)	**3.738**	(6.921)
Obrigações com terrenos	**(4.758)**	(1.030)	**585**	(8.453)
Demais passivos	**9.310**	(5.317)	**11.673**	(5.137)
	2.354	(15.292)	**(20.842)**	(14.989)
Atividades de investimento				
Aumento de capital em controlada	**(51.634)**	(2.782)	**-**	-
Outras transações de investimentos	**(56)**	(195)	**(114)**	267
Aquisição de imobilizado e intangível	**(2.874)**	(2.310)	**(2.874)**	(2.310)
Lucros recebidos das investidas	**48.912**	-	**-**	-
	(5.652)	(5.287)	**(2.988)**	(2.043)
Atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos	**77.745**	70.370	**103.679**	70.370
Amortização do principal de empréstimos e financiamentos	**(24.276)**	(9.456)	**(24.276)**	(9.456)
Juros pagos de empréstimos e financiamentos	**(20.459)**	(18.939)	**(21.341)**	(18.939)
Distribuição de lucros	**(33.156)**	(10.923)	**(33.156)**	(10.923)
Variação em passivos de arrendamento	**(272)**	838	**(272)**	838
	(418)	31.890	**24.634**	31.890
(Aumento)/Redução de caixa e equivalentes de caixa	**(3.716)**	11.311	804	**14.858**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**22.840**	11.529	**28.900**	14.042
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	**19.124**	22.840	**29.704**	28.900
	(3.716)	11.311	**804**	14.858

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

1.1. Informações gerais

A Vetter Empreendimentos Ltda, é uma sociedade empresária limitada, com sede na Rua Sete de Setembro 777, em Blumenau, Estado de Santa Catarina (SC).

A Vetter, através de suas controladas ("Grupo Vetter"), mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas políticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis, apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e do intangível e de sua recuperabilidade nas operações, ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como a análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Empresa revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão sendo apresentadas em conjunto com as correspondentes de 2023, de forma a permitir a comparabilidade, sendo que, em decorrência da adoção inicial de algumas normas, os efeitos sobre os saldos comparativos estão demonstrados em notas específicas dos grupos/demonstrações afetadas.

Alguns valores de exercícios correspondentes foram reclassificados entre rubricas para melhor representação e comparabilidade em relação aos saldos de 31 de dezembro 2024, considerou-se que os valores são irrelevantes para fins de reapresentação.

A elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi aprovada e autorizada pela administração em 26 de maio de 2025.

2.2. Base de preparação

A administração avaliou a capacidade de a Vetter e de suas controladas em continuar operando e está convencida de que possui recursos para dar continuidade a seus negócios no futuro. Assim, estas informações contábeis foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais, a moeda funcional da Vetter. Todos os valores divulgados nas demonstrações e notas foram arredondados com a aproximação de milhares de reais, salvo indicação contrária.

2.4. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, exceto pela constituição de provisão para distratos, provisão para garantia e adoção da NBCTG 06 – Arrendamentos, cujas práticas foram adotadas a partir do exercício social de 2024. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas incluem as operações da Vetter e das suas controladas, conforme indicado a seguir, e o exercício social dessas entidades coincide com o da controladora, sendo que as demonstrações estão identificadas como controladora e consolidado

2.4.1. Controladas

A Vetter controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, aos retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade, e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Vetter obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial. O grupo econômico é formado pela Vetter e as demais empresas controladas a seguir:

		Participação	
Controladas	**Tipo**	**2024**	**2023**
Vetter Empreendimentos - SPE 17	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 19	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 20	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 21	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 22	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 23	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 24	SPE	100%	100%
Quattro Empreendimentos - SPE 25	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 26	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 27	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 28	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 29	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 30	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 31	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 32	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 33	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 34	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 35	SPE	100%	100%
Vetter Empreendimentos - SPE 36	SPE	100%	-
Vetter Empreendimentos - SPE 37	SPE	100%	-
Vetter Empreendimentos - SPE 38	SPE	100%	-

2.4.2. Transações eliminadas na consolidação

O processo de consolidação das contas patrimoniais e de resultados corresponde à soma dos saldos do ativo, passivo, receitas e despesas das empresas acima, segundo a natureza de cada saldo, obedecendo ao disposto na NBC TG 36 do Conselho Federal de Contabilidade - CFC, obedecendo aos seguintes critérios:

i) Eliminação dos saldos das contas ativas e passivas decorrentes das transações entre as empresas incluídas na consolidação, bem como e eliminação das receitas e das despesas decorrentes de negócios com as empresas incluídas na consolidação;

ii) Eliminação do investimento relevante na proporção de seu respectivo patrimônio;

iii) Destaque da participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido e no resultado.

Além destes, eventuais receitas/ganhos ou despesas/perdas não realizadas, derivadas de transações intragrupo, também são eliminadas na proporção da participação da Vetter na investida.

2.5. Demonstração dos fluxos de caixa

A Demonstração dos fluxos de caixa foi atendida mediante sua elaboração pelo método indireto de acordo com a NBCTG 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa emitida pelo CFC.

2.6. Uso de estimativas e julgamentos

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, sendo que as áreas que necessitam de um maior nível de julgamento e que possuem maior complexidade, bem como, as áreas nas quais as premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras são: (i) Revisão Orçamentária/Custos Orçados; (ii) Provisão para Distratos; (iii) Provisão para Garantia; (iv) Impostos Diferidos; (v) Provisões para passivos contingentes, (vi) avaliação de instrumentos financeiros e outras similares.

Todas as estimativas e as premissas contábeis utilizadas pela administração da Empresa estão de acordo com as normas e refletem as melhores estimativas disponíveis. Os resultados efetivos podem ser diferentes dessas estimativas e premissas

3. Políticas contábeis materiais

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Estão representados por contas bancárias disponíveis e por aplicações financeiras de curto prazo normalmente constituídos de títulos de alta liquidez, para os quais não há previsão de multas ou restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento, conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

As aplicações financeiras estão demonstradas ao custo de aplicação acrescida dos rendimentos, líquidos de IRRF auferidos até 31 de dezembro de 2024, sendo consideradas para fins de Demonstração de Fluxo de Caixa como Equivalentes a Caixa.

3.2. Apuração do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis e outras

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos. A Empresa reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades.

A Empresa adota o NBC TG 47/IFRS 15 – “Receita de contratos com clientes” contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

i) Unidades imobiliárias concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento da assinatura da promessa de compra e venda, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

ii) Unidades imobiliárias em construção

A Empresa adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Empresa utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras, todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas, todas as operações de pagamentos são realizadas mediantes definições de alçadas, todo o processo de fechamento contábil é informatizado, realizamos mensalmente comitê para validação dos orçamentos e definições de desvios apontados, os orçamentos somente são enviados para a contabilidade após a validação desse comitê, dessa forma a Empresa entende ter segurança nas informações para a aplicação do POC. Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos

inerentes a propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Empresa, expurgada a inflação, e a laxa da NTNB, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado.

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, A Empresa reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento.

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento.

(a) É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais (comissões), sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas;

(b) Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;

(c) Os encargos financeiros das operações de crédito imobiliário e de financiamentos diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo das unidades sendo apropriados ao resultado (custo) por ocasião da venda. Os demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção;

iii) Receita financeira

A variação monetária incidente sobre as contas a receber é apropriada ao resultado, como receita de vendas, por meio do percentual de custo incorrido.

iv) Outras práticas relacionadas a atividade imobiliária

Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Empresa é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e foi registrado como estoque de terrenos.

Provisão para garantia: a administração avalia anualmente os impactos e concluiu que não são relevantes, a avaliação compreende as garantias para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia.

3.3. Contas a receber de clientes, provisão para distratos e inadimplência

Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, a concessão das escrituras ocorre mediante a liquidação dos créditos. A constituição da provisão usou como base os valores vencidos das unidades já entregues e após análise de recuperação dos créditos, junto ao setor jurídico da Empresa.

A administração tem como política interna acompanhar de forma periódica a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades imobiliárias vendidas e em construção que estejam com inadimplência recorrente. Após os distratos, estas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado.

Conforme a orientação técnica do OCPC 01 - Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, deve ser descontada a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o período de construção, são lançadas em contrapartida de receitas de incorporação imobiliária.

3.3.1. Provisão para distratos e inadimplência

A partir do exercício de 2023, a Vetter, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção e construídos (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa, além do histórico de distratos para constituir a provisão para distratos e inadimplência.

Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida às receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Vetter não irá devolver aos clientes é classificada no resultado como receita operacional líquida.

3.4. Estoques (imóveis destinados a venda)

Os estoques são avaliados ao custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. São registrados nos Imóveis destinados a venda os custos de aquisição de terrenos, de construção e outros custos relacionados aos projetos em construção e concluídos, cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de compra, bem como os custos incorridos para a aquisição e o desenvolvimento dos terrenos, que não excede o valor de mercado. A Vetter capitaliza juros quando um projeto está em desenvolvimento, limitados às despesas financeiras incorridas durante o exercício.

No caso de terrenos adquiridos através das permutas destes por unidades imobiliárias, o valor do terreno adquirido pela Vetter foi contabilizado pelo valor justo dos bens cedidos pela Vetter, como um componente dos Imóveis destinados a venda, em contrapartida a conta “Obrigações com terreno” no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

i) Formação do custo

Os imóveis prontos a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende custo de terreno e gastos necessários à sua legalização, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro de financiamento e juros (incorridos durante o período de desenvolvimento do empreendimento até a finalização da obra).

ii) Permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros com liquidação por meio da entrega de unidades imobiliária (permuta física) ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos

empreendimentos (permuta financeira). O valor do terreno adquirido pela Vetter é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues na data da transação. O valor justo do terreno é registrado no momento da aquisição como "terrenos" no estoque de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado de acordo com o método da percentagem completada - POC ao longo do período de construção dos empreendimentos.

A Empresa adquire parte dos terrenos por meio de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção. Esses valores são demonstrados ao valor justo de realização.

iii) Segregação de curto e longo prazo

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente por meio das estimativas de lançamentos.

iv) Estoque de terrenos

A Empresa possui contrato de promessa de compra de terrenos para futuras incorporações imobiliárias, os quais possuem clausulas de distrato automático vinculada a não viabilidade de empreendimentos imobiliários, e durante o período de análise de viabilidade do empreendimento, não há compromisso financeiro firmado. A Empresa possui prática de reconhecimento dos terrenos em seu ativo, bem como o compromisso financeiro apenas quando há aprovação de viabilidade e transferência de escritura pública. Os custos financeiros vinculados a aquisição destes terrenos são classificados na rubrica do próprio terreno conforme norma contábil.

3.5. Despesas antecipadas (comissões a apropriar)

As despesas com comissões de vendas incorridas são ativadas como pagamentos antecipados, e apropriadas ao resultado como "Despesas Comerciais", observando os mesmos critérios de apropriação de receita descritos na nota 2.6.

3.6. Investimentos

Os investimentos da Vetter em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial.
Os investimentos em outras sociedades foram avaliados pelo custo de aquisição.

3.7. Ativos imobilizados e intangíveis

Ativos imobilizados e intangíveis com vida útil definida são registrados ao custo, deduzido da depreciação/amortização, e de perdas por redução ao valor recuperável acumuladas, quando aplicável.

Para este exercício não foi realizada revisão anual da vida útil dos ativos, bem como não foi realizada avaliação formal do valor recuperável dos bens registrado nestes grupos. Desta forma, a amortização e depreciação dos ativos é. reconhecida a partir do início da utilização dos ativos, linearmente com base nas taxas divulgadas na nota 9.

Um ativo imobilizado ou intangível é baixado na alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso ou da alienação.

3.8. Ativos de direito de uso / operações de arrendamento

A partir de 1º de janeiro de 2023 a Vetter aplicou inicialmente a NBCT 06 / IFRS 16 – "Arrendamentos", e como arrendatária, identificou contratos que se enquadram como arrendamentos, referentes ao aluguel de imóveis.

A Vetter avalia se um contrato é, ou contém, arrendamento, e se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período, em troca de contraprestações, e aplicadas isenções para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor de acordo com a normativa vigente.

Decorrente dessa avaliação, a Vetter reconheceu como ativos ("ativos de direito de uso") e passivos de arrendamento os seus contratos referentes a locação de imóveis, conforme critérios a seguir, sendo que, no resultado do período é reconhecida a despesa de depreciação do ativo de direito de uso e a despesa de juros do passivo de arrendamento:

a) Ativos de direito de uso

Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos

ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são amortizados linearmente, pelo prazo do contrato de arrendamento.

b) Passivos de arrendamento

O passivo do arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontado pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário, representando a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento, sendo reconhecida em contas específicas de “Passivo de Arrendamento”. A taxa de desconto utilizada foi de 14,29%, tendo como base o custo médio da captação de empréstimos, já que a taxa de juro implícita no arrendamento não é facilmente determinável

c) Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Vetter aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos (ou seja, arrendamentos cujo prazo seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor a arrendamentos de equipamentos de escritório considerados de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

Os efeitos da adoção inicial da norma, bem como os efeitos comparativos sobre estas demonstrações estão demonstrados na nota 9.1.

3.9. Avaliação do valor recuperável dos ativos

A Vetter revisa anualmente o valor contábil de seus ativos não financeiros para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda.

Uma perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado.

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável, e a perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Para o exercício de 2024, a avaliação do valor recuperável foi feita sobre os estoques, considerando a metodologia do valor de justo/mercado, sendo que estas avaliações concluíram que não é necessária a constituição de provisão de perda para desvalorização dos ativos das demonstrações individuais e consolidadas. Até o momento não foram aplicadas avaliações formais para os bens do ativo Imobilizado.

3.10. Empréstimos e financiamentos

São registrados pelo valor principal, acrescido dos encargos financeiros proporcionais até o último dia do mês base, sendo a classificação entre passivo circulante e passivo não circulante é realizada com base no vencimento/exigibilidade das parcelas.

3.11. Tributação

A cada exercício fiscal, a Vetter, desde que atenda aos requisitos legais, poderá optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), este último conforme Lei nº 10.931/04 e Instrução Normativa RFB n° 1.435/13 que dispõe sobre os regimes especiais de pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias.

As receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base nos critérios estabelecidos pela legislação vigente, considerando a opção das incorporações pelo Regime Especial de Tributação (RET). Dessa forma, estas receitas são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4% sobre a receita mensal recebida:

	RET
Base	Receita mensal recebida
Imposto de renda	1,26%
Contribuição social	0,66%
PIS	0,37%
COFINS	1,71%
Total	4,00%

As receitas, custos e despesas próprios da incorporação sujeita a tributação pelo RET não são computadas na apuração das bases de cálculo dos tributos e contribuições que fazem parte deste, devidos pela incorporadora em virtude de suas outras atividades empresariais, inclusive incorporações não afetadas. Sendo assim, para a tributação das demais operações não abrangidas pelo RET, a Vetter (Controladora) optou pelo regime de lucro real, já nas investidas, o regime de tributação adotado foi o Lucro Presumido.

No Lucro Presumido, os tributos são apurados após a aplicação de limites de presunção de 8% e 12% sobre a receita bruta das atividades de incorporação imobiliária (exceto as tributadas pelo RET), para fins de IRPJ e CSLL, respectivamente, e de 32% de limites de presunção sobre outras receitas, e 100% sobre as receitas financeiras, já pelo Lucro Real, ao lucro contábil do exercício são efetuados ajustes fiscais (adições e exclusões) para se determinar o lucro real a ser tributado.

Sobre estas bases, se aplicam as alíquotas regulares do IRPJ e CSLL conforme descrito a seguir:

	Lucro presumido	Lucro Real
Base	Base de Lucro Presumida	Lucro Real
Imposto de renda	15% + 10% (adicional excedente)	15% + 10% (adicional excedente)
Contribuição social	9%	9%

As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos tributos correntes e diferidos, calculados de acordo com a legislação fiscal vigente à época dos balanços.

3.11.1. Tributos diferidos

No Lucro Real, os tributos e contribuições diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre as diferenças temporárias tributáveis e os tributos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, bem como sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, desde que seja provável que a Vetter apresente lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais créditos possam ser utilizados.

No Lucro Presumido e no RET, os tributos diferidos são calculados sobre a diferença existente entre as bases caixa e competência, quando da apuração dos impostos correntes.

A recuperação do saldo dos tributos diferidos ativos é revisada, no mínimo, ao final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

3.12. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício do prazo de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

3.13. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da entidade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido quando a entidade possui uma obrigação legal ou é constituído como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável,

dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.14. Ativos e passivos contingentes

Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;

Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança, distinguindo-se de passivos originados de obrigações legais. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como perdas remotas não são provisionados nem divulgados;

Obrigações legais: são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a entidade eventualmente questiona a inconstitucionalidade e a legalidade de tributos, e obrigações definidas em contrato.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Caixa e bancos	**4.131**	2.669	**4.551**	3.576
Aplicações financeiras (a)	**14.993**	20.171	**25.153**	25.324
	19.124	22.840	**29.704**	28.900

(a) Refere-se a aplicações financeiras majoritariamente em CDBs, registradas ao valor justo por meio do resultado, refletem condições usuais de mercado, cujo vencimento é igual ou inferior a 90 dias, possuem liquidez imediata e não possuem risco de variações significativas de flutuação em função da taxa de juros, remunerados a taxas que variam entre 70% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

5. Clientes

As contas a receber de clientes são apresentadas conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Clientes de obras concluídas	**11.474**	4.312	**11.474**	4.312
Clientes de obras em construção	**148.304**	76.489	**190.514**	100.324
Provisão para distratos	**(2.441)**	(1.620)	**(4.005)**	(2.280)
	157.337	79.181	**197.983**	102.356
Circulante	**73.594**	30.381	**86.586**	34.180
Não circulante	**83.743**	48.800	**111.397**	68.176

Após a entrega das obras, o saldo de contas a receber é corrigido por IGPM.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
A vencer	**158.936**	80.106	**200.924**	103.736
Vencidos:				
Até 30 dias	**499**	234	**632**	303
De 31 até 60 dias	**120**	49	**152**	64
De 61 até 90 dias	**28**	15	**35**	20
De 91 até 120 dias	**18**	31	**23**	40
Acima de 120 dias	**177**	366	**222**	473
	842	695	**1.064**	900

6. Estoques (imóveis a imóveis destinados a venda)

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Imóveis concluídos	**8.477**	4.721	**8.477**	4.721
Imóveis em construção	**16.544**	29.469	**192.840**	143.522
Adiantamento a fornecedores	**9.893**	13.646	**12.320**	13.825
	34.914	47.836	**213.637**	162.068

Parte destes ativos correspondem a terrenos ainda sem lançamentos previstos, projetos em andamento e salas comerciais. A administração realiza avaliações periódicas em relação a realização líquida dos estoques de unidades e terrenos. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foram identificadas situações que refletissem qualquer dificuldade na realização líquida dos saldos registrados, entendendo-se por não ser aplicável qualquer tipo de provisionamento contábil em relação ao tema.

7. Despesas antecipadas

Referem-se aos gastos de corretagem sobre as vendas de imóveis, que são apropriados ao resultado conforme evolução das obras (POC), com contrapartida em resultado, no grupo de despesas comerciais:

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Despesas com corretagem a apropriar	**7.047**	9.502	**25.299**	18.875
	7.047	9.502	**25.299**	18.875
Circulante	**20**	-	**100**	-
Não circulante	**7.027**	9.502	**25.199**	18.875

8. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Investimento em controladas	**165.574**	114.995	**-**	-
Cotas em cooperativas de crédito	**320**	264	**490**	376
	165.894	115.259	**490**	376

A seguir, são apresentados os detalhes das controladas diretas em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

		Participação		Controladora		Equivalência	
Investida	**Controle**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Vetter Empreendimentos - SPE 17	Controlada	100%	100%	**9.517**	6.110	**3.408**	1.487
Vetter Empreendimentos - SPE 19	Controlada	100%	100%	**19.530**	18.713	**(130)**	(48)
Vetter Empreendimentos - SPE 20	Controlada	100%	100%	**12.539**	11.105	**11.661**	6.781
Vetter Empreendimentos - SPE 21	Controlada	100%	100%	**9.230**	17.532	**16.384**	5.723
Vetter Empreendimentos - SPE 22	Controlada	100%	100%	**18.697**	17.269	**6.730**	11.333
Vetter Empreendimentos - SPE 23	Controlada	100%	100%	**4.939**	2.439	**(15)**	(6)
Vetter Empreendimentos - SPE 24	Controlada	100%	100%	**6.268**	4.549	**(8)**	(8)
Quattro Empreendimentos - SPE 25	Controlada	100%	100%	**18.467**	13.549	**(85)**	(533)
Vetter Empreendimentos - SPE 26	Controlada	100%	100%	**7.880**	3.411	**4.469**	(33)
Vetter Empreendimentos - SPE 27	Controlada	100%	100%	**864**	529	**(7)**	(7)
Vetter Empreendimentos - SPE 28	Controlada	100%	100%	**13.853**	12.741	**(46)**	(14)
Vetter Empreendimentos - SPE 29	Controlada	100%	100%	**1.309**	1.297	**(9)**	(6)
Vetter Empreendimentos - SPE 30	Controlada	100%	100%	**2.945**	763	**(57)**	(7)
Vetter Empreendimentos - SPE 31	Controlada	100%	100%	**10.572**	4.864	**5.708**	(128)
Vetter Empreendimentos - SPE 32	Controlada	100%	100%	**4.941**	124	**(45)**	(6)
Vetter Empreendimentos - SPE 33	Controlada	100%	100%	**9.973**	-	**(27)**	-
Vetter Empreendimentos - SPE 34	Controlada	100%	100%	**9.962**	-	**(37)**	-
Vetter Empreendimentos - SPE 35	Controlada	100%	100%	**4.088**	-	**(31)**	-
Vetter Empreendimentos - SPE 36	Controlada	100%	0%	**-**	-	**(2)**	-
Vetter Empreendimentos - SPE 37	Controlada	100%	0%	**-**	-	**(2)**	-
Vetter Empreendimentos - SPE 38	Controlada	100%	0%	**-**	-	**(2)**	-
				165.574	114.995	**47.857**	24.528

A movimentação dos investimentos, em empresas controladas, é demonstrada abaixo:

Investida	**Saldo em 2023**	**Aumento de capital**	**Distribuição de lucros**	**Equivalência patrimonial**	**Saldo em 2024**
Vetter Empreendimentos - SPE 17	6.110	**-**	**-**	**3.408**	**9.518**
Vetter Empreendimentos - SPE 19	18.713	**946**	**-**	**(130)**	**19.529**
Vetter Empreendimentos - SPE 20	11.105	**-**	**(10.227)**	**11.661**	**12.539**
Vetter Empreendimentos - SPE 21	17.532	**-**	**(24.685)**	**16.384**	**9.231**
Vetter Empreendimentos - SPE 22	17.269	**8.572**	**(14.000)**	**6.730**	**18.571**
Vetter Empreendimentos - SPE 23	2.439	**2.515**	**-**	**(15)**	**4.939**
Vetter Empreendimentos - SPE 24	4.549	**1.727**	**-**	**(8)**	**6.268**
Quattro Empreendimentos - SPE 25	13.549	**5.003**	**-**	**(85)**	**18.467**
Vetter Empreendimentos - SPE 26	3.411	**-**	**-**	**4.469**	**7.880**
Vetter Empreendimentos - SPE 27	529	**342**	**-**	**(7)**	**864**
Vetter Empreendimentos - SPE 28	12.741	**1.158**	**-**	**(46)**	**13.853**
Vetter Empreendimentos - SPE 29	1.297	**21**	**-**	**(9)**	**1.309**
Vetter Empreendimentos - SPE 30	763	**2.239**	**-**	**(57)**	**2.945**
Vetter Empreendimentos - SPE 31	4.864	**-**	**-**	**5.708**	**10.572**
Vetter Empreendimentos - SPE 32	124	**4.986**	**-**	**(45)**	**5.065**
Vetter Empreendimentos - SPE 33	-	**10.000**	**-**	**(27)**	**9.973**
Vetter Empreendimentos - SPE 34	-	**10.000**	**-**	**(37)**	**9.963**
Vetter Empreendimentos - SPE 35	-	**4.119**	**-**	**(31)**	**4.088**
Vetter Empreendimentos - SPE 36	-	**2**	**-**	**(2)**	**-**
Vetter Empreendimentos - SPE 37	-	**2**	**-**	**(2)**	**-**
Vetter Empreendimentos - SPE 38	-	**2**	**-**	**(2)**	**-**
	114.995	**51.634**	**(48.912)**	**47.857**	**165.574**

Investida	Saldo em 2022	Aumento de capital	Redução de capital	Equivalência patrimonial	Saldo em 2023
Vetter Empreendimentos - SPE 17	4.266	358	-	1.486	6.110
Vetter Empreendimentos - SPE 19	17.341	1.419	-	(47)	18.713
Vetter Empreendimentos - SPE 20	3.830	494	-	6.781	11.105
Vetter Empreendimentos - SPE 21	13.874	-	(2.065)	5.723	17.532
Vetter Empreendimentos - SPE 22	12.381	-	(6.445)	11.333	17.269
Vetter Empreendimentos - SPE 23	2.054	391	-	(6)	2.439
Vetter Empreendimentos - SPE 24	3.210	1.347	-	(8)	4.549
Quattro Empreendimentos - SPE 25	11.272	2.810	-	(533)	13.549
Vetter Empreendimentos - SPE 26	3.264	180	-	(33)	3.411
Vetter Empreendimentos - SPE 27	522	14	-	(7)	529
Vetter Empreendimentos - SPE 28	12.468	287	-	(14)	12.741
Vetter Empreendimentos - SPE 29	1.290	13	-	(6)	1.297
Vetter Empreendimentos - SPE 30	1	769	-	(7)	763
Vetter Empreendimentos - SPE 31	1.912	3.080	-	(128)	4.864
Vetter Empreendimentos - SPE 32	1	129	-	(6)	124
	87.686	11.291	(8.510)	24.528	114.995

As participações em controladas, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2024 e 2023.

As principais informações sobre as controladas, as quais possuem exercício social também encerrado em 31 de dezembro, estão apresentadas a seguir. Estas informações não foram ajustadas pelo percentual de participação mantido pela Empresa:

Em 31 de dezembro de 2024:

Investida	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
Vetter Empreendimentos - SPE 17	**26.742**	**17.225**	**9.517**	**3.408**
Vetter Empreendimentos - SPE 19	**23.638**	**4.108**	**19.530**	**(130)**
Vetter Empreendimentos - SPE 20	**25.688**	**13.149**	**12.539**	**11.661**
Vetter Empreendimentos - SPE 21	**35.719**	**26.489**	**9.230**	**16.384**
Vetter Empreendimentos - SPE 22	**23.421**	**4.724**	**18.697**	**6.730**
Vetter Empreendimentos - SPE 23	**10.253**	**5.314**	**4.939**	**(15)**
Vetter Empreendimentos - SPE 24	**11.374**	**5.106**	**6.268**	**(8)**
Quattro Empreendimentos - SPE 25	**21.470**	**3.003**	**18.467**	**(85)**
Vetter Empreendimentos - SPE 26	**19.631**	**11.751**	**7.880**	**4.469**
Vetter Empreendimentos - SPE 27	**864**	**-**	**864**	**(7)**
Vetter Empreendimentos - SPE 28	**13.858**	**5**	**13.853**	**(46)**
Vetter Empreendimentos - SPE 29	**1.309**	**-**	**1.309**	**(9)**
Vetter Empreendimentos - SPE 30	**2.956**	**11**	**2.945**	**(57)**
Vetter Empreendimentos - SPE 31	**22.915**	**12.343**	**10.572**	**5.708**
Vetter Empreendimentos - SPE 32	**20.565**	**15.624**	**4.941**	**(45)**
Vetter Empreendimentos - SPE 33	**20.630**	**10.657**	**9.973**	**(27)**
Vetter Empreendimentos - SPE 34	**22.412**	**12.450**	**9.962**	**(37)**
Vetter Empreendimentos - SPE 35	**16.358**	**12.270**	**4.088**	**(31)**
Vetter Empreendimentos - SPE 36	**-**	**-**	**-**	**(2)**
Vetter Empreendimentos - SPE 37	**-**	**-**	**-**	**(2)**
Vetter Empreendimentos - SPE 38	**-**	**-**	**-**	**(2)**

Em 31 de dezembro de 2023:

Investida	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado líquido
Vetter Empreendimentos - SPE 17	**11.615**	**5.505**	**6.110**	**1.486**
Vetter Empreendimentos - SPE 19	**18.775**	**60**	**18.715**	**(47)**
Vetter Empreendimentos - SPE 20	**15.048**	**3.943**	**11.105**	**6.781**
Vetter Empreendimentos - SPE 21	**25.829**	**8.297**	**17.532**	**5.723**
Vetter Empreendimentos - SPE 22	**23.678**	**6.410**	**17.269**	**11.333**
Vetter Empreendimentos - SPE 23	**3.113**	**674**	**2.439**	**(6)**
Vetter Empreendimentos - SPE 24	**11.013**	**6.464**	**4.549**	**(8)**
Quattro Empreendimentos - SPE 25	**20.527**	**6.978**	**13.549**	**(533)**
Vetter Empreendimentos - SPE 26	**7.234**	**3.823**	**3.411**	**(33)**
Vetter Empreendimentos - SPE 27	**737**	**208**	**529**	**(7)**
Vetter Empreendimentos - SPE 28	**13.155**	**414**	**12.741**	**(14)**
Vetter Empreendimentos - SPE 29	**1.297**	**-**	**1.297**	**(6)**
Vetter Empreendimentos - SPE 30	**1.363**	**601**	**763**	**(7)**
Vetter Empreendimentos - SPE 31	**15.211**	**10.346**	**4.864**	**(128)**
Vetter Empreendimentos - SPE 32	**7.698**	**7.574**	**124**	**(6)**

9. Ativo imobilizado

A Vetter optou por concentrar as compras de imobilizado na Controladora, para melhor controle dos bens e os saldos estão assim distribuídos, bem como as respectivas taxas de depreciação e amortização:

	Controladora e Consolidado								
	Benfeitorias	**Máquinas e equipamentos**	**Móveis e utensílios**	**Computadores**	**Veículos**	**Ferramentas**	**Instalações**	**Imobilizado em andamento**	**Total**
Taxa de depreciação (a.a.)	10%	5%	10%	20%	20%	20%	20%		
Custo	1.562	2.100	205	50	356	3.411	49	2.707	10.440
Depreciação acumulada	(76)	(954)	(74)	(2)	(39)	(175)	(11)	-	(1.331)
Imobilizado líquido em 1º de janeiro de 2023	1.486	1.146	131	48	317	3.236	38	2.707	9.109
Adições de custo	157	-	410	320	-	2.617	47	352	3.903
Baixas de custo	-	(1.040)	-	-	(307)	-	-	-	(1.347)
Adições de depreciação	(388)	-	(91)	(186)	-	(737)	(8)	-	(1.410)
Baixas de depreciação	-	615	-	-	1	-	-	-	616
Custo	1.719	1.060	615	370	49	6.028	96	3.059	12.996
Depreciação acumulada	(464)	(339)	(165)	(188)	(38)	(912)	(19)	-	(2.125)
Imobilizado líquido em 31 de dezembro de 2023	1.255	721	450	182	11	5.116	77	3.059	10.871
Adições de custo	**246**	**55**	**32**	**533**	**-**	**1.420**	**-**	**588**	**2.874**
Adições de depreciação	**(388)**	**(104)**	**(60)**	**(64)**	**(8)**	**(688)**	**(9)**	**-**	**(1.321)**
Custo	**1.965**	**1.115**	**647**	**903**	**49**	**7.448**	**96**	**3.647**	**15.870**
Depreciação acumulada	**(852)**	**(443)**	**(225)**	**(252)**	**(46)**	**(1.600)**	**(28)**	**-**	**(3.446)**
Imobilizado líquido em 31 de dezembro de 2024	**1.113**	**672**	**422**	**651**	**3**	**5.848**	**68**	**3.647**	**12.424**

10. Fornecedores

O saldo de contas a pagar a fornecedores são obrigações contratuais com fornecedores e outras empresas relacionadas à construção das unidades dos projetos imobiliários e a fornecedores diversos não relacionados às obras, tais como: fornecedores de eventos/marketing, pagamento de patrocínios, prestadores de serviços, entre outros.

11. Empréstimos e financiamentos

					Controladora		Consolidado	
Cedente	**Modalidade**	**Vencimento**	**Encargos**	**Moeda**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Sicredi	Capital de giro	10/12/2025	CDI + 6,42% a.a.	Real	**1.442**	2.550	**1.442**	2.550
Sicoob	Capital de giro	10/03/2026	CDI + 9,04% a.a.	Real	**-**	378	**-**	378
Sicredi	Capital de giro	10/07/2031	CDI + 6,42% a.a.	Real	**9.554**	9.853	**9.554**	9.853
Sicredi	Capital de giro	14/08/2032	CDI + 4,91% a.a.	Real	**2.698**	2.932	**2.698**	2.932
Sicredi	Capital de giro	18/11/2032	CDI + 3,66% a.a.	Real	**7.689**	8.277	**7.689**	8.277
Sicredi	Capital de giro	20/05/2033	CDI + 4,91% a.a.	Real	**7.577**	8.110	**7.577**	8.110
Sicredi	Capital de giro	20/05/2033	CDI + 4,91% a.a.	Real	**6.628**	7.096	**6.628**	7.096
Viacred	Capital de giro	22/11/2034	CDI + 6,17% a.a.	Real	**3.924**	-	**3.924**	-
Viacred	Capital de giro	22/12/2033	CDI + 6,17% a.a.	Real	**2.954**	3.087	**2.954**	3.087
Viacred	Capital de giro	22/12/2033	CDI + 6,17% a.a.	Real	**-**	8.218	**-**	8.218
Viacred	Capital de giro	22/12/2033	CDI + 6,17% a.a.	Real	**6.283**	6.546	**6.283**	6.546
Viacred	Capital de giro	22/12/2033	CDI + 6,17% a.a.	Real	**-**	4.368	**-**	4.368
Viacred	Capital de giro	22/11/2034	CDI + 6,17% a.a.	Real	**721**	-	**721**	-
Viacred	Capital de giro	22/11/2034	CDI + 6,17% a.a.	Real	**3.779**	-	**3.779**	-
Viacred	Capital de giro	22/12/2034	CDI + 7,44% a.a.	Real	**4.216**	-	**4.216**	-
Original	Capital de giro	29/11/2027	CDI + 7,44% a.a.	Real	**5.893**	12.022	**5.893**	12.022
Inter	Capital de giro	06/11/2026	CDI + 6,17% a.a.	Real	**1.647**	2.034	**1.647**	2.034
Bradesco	Crédito imobiliário	01/03/2026	TR + 10,48% a.a.	Real	**-**	1.081	**-**	1.081
CEF	Crédito imobiliário	01/11/2028	Poupança + 4,71% a.a.	Real	**35.442**	-	**35.442**	-
CEF	Crédito imobiliário	01/12/2025	CDI + 5,36% a.a.	Real	**16.555**	19.250	**16.555**	19.250
CEF	Crédito imobiliário	01/10/2025	TR + 9,96% a.a.	Real	**-**	737	**-**	737
CEF	Crédito imobiliário	01/10/2025	TR + 11,75% a.a.	Real	**769**	1.994	**769**	1.994
CEF	Crédito imobiliário	01/03/2026	CDI + 5,36% a.a.	Real	**6.442**	6.816	**6.442**	6.816
Bradesco	Crédito imobiliário	01/10/2026	Poupança + 4,36% a.a.	Real	**-**	13.704	**25.382**	13.704
CHP	Crédito imobiliário	31/05/2026	Poupança + 4,71% a.a.	Real	**5.435**	-	**5.435**	-
BB	Crédito imobiliário	01/06/2027	TR + 10,90% a.a.	Real	**7.398**	-	**7.398**	-
Bradesco	Crédito imobiliário	01/09/2027	Poupança + 4,98% a.a.	Real	**17.984**	-	**17.654**	-
Bradesco	Consórcio	25/05/2024	Não aplicável	Real	**191**	384	**191**	384
					155.221	119.437	**180.273**	119.437
				Circulante	**28.204**	14.426	**28.204**	14.426
				Não circulante	**127.017**	105.011	**152.069**	105.011

As modalidades de capital de giro, estão garantidos por garantias hipotecárias de imóveis próprios e aval da *holding* e nas modalidades Crédito Imobiliário estão garantidos por imóveis destinados à venda, concluídos ou em construção.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos se deu conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Saldo no início do exercício	**119.437**	74.872	**119.437**	74.766
Captações de empréstimos	**77.745**	70.370	**103.679**	70.370
Juros incorridos	**2.774**	2.590	**2.774**	2.696
Amortização do principal	**(24.276)**	(9.456)	**(24.276)**	(9.456)
Juros pagos	**(20.459)**	(18.939)	**(21.341)**	(18.939)
Saldo no fim do exercício	**155.221**	119.437	**180.273**	119.437

12. Obrigações tributárias e tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
COFINS	**1**	6	**3**	7
PIS	**-**	1	**-**	1
IRPJ e CSLL	**-**	-	**18**	2
RET a recolher	**869**	445	**1.458**	886
Tributos retidos	**507**	316	**673**	367
Tributos diferidos, líquidos	**5.047**	1.617	**6.638**	2.046
	6.424	2.385	**8.790**	3.309
Circulante	**1.377**	768	**2.152**	1.263
Não circulante	**5.047**	1.617	**6.638**	2.046

13. Adiantamentos de clientes

O saldo refere-se aos montantes recebidos por conta da venda de unidades imobiliárias de empreendimentos em andamento que superam as receitas reconhecidas com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração a proporção dos recebíveis relacionados. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 os adiantamentos estão segregados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Adiantamentos de clientes	**24.823**	44.686	**74.978**	71.240
	24.823	44.686	**74.978**	71.240
Circulante	**13.496**	17.680	**23.739**	23.043
Não circulante	**11.327**	27.006	**51.239**	48.197

14. Obrigações com terrenos

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Torna - Alceu Guimarães	**-**	8	**-**	8
Anna Nilce de Souza Michalsky	**16**	17	**16**	17
Luciano Luis da Silveira Peres	**1.743**	-	**1.743**	-
Permuta - Res. Annette	**8.312**	3.100	**3.100**	3.100
Celio Cieslinski	**-**	-	**-**	175
Terreno - Vetter SPE 23	**-**	-	**450**	-
Horst Theo Fochem (Vetter SPE 24)	**-**	-	**3.700**	4.900
Cassiano Tonon	**-**	-	**202**	412
Rosemarie Carvalho Soares	**-**	-	**175**	835
Antônio Carlos Hoffmann	**-**	-	**-**	441
Ivo Erbs	**-**	-	**15**	2.054
Margot Lenita de Oliveira	**-**	-	**-**	460
Antônio Lino de Oliveira	**-**	-	**-**	600
Dagoberto Marcos Muller	**-**	-	**333**	5.000
Salete Rosana da Luz	**-**	-	**2.000**	-
Terreno - Vetter SPE 33	**-**	-	**7.401**	-
Terreno - Vetter SPE 34	**-**	-	**3.870**	-
Terreno - Vetter SPE 35	**-**	-	**9.757**	-
Permuta - Rogerio Cordeiro	**-**	-	**-**	1.210
Permuta - Casa Amarela	**-**	1.185	**-**	1.185
Permuta com Torna - Palm Springs	**-**	1.744	**-**	1.744
Permuta - Residencial Nádia	**-**	1.190	**-**	1.190
Permuta - Res. Penha 2	**-**	3.840	**-**	3.840
Permuta - Res. Penha 3	**-**	1.840	**-**	1.840
Permuta - Res. Maria Elizabeth	**-**	400	**-**	400
Permuta - Alceu Guimarães	**-**	1.254	**-**	1.254
Permuta - Breeze Tower	**-**	251	**-**	251
Permuta - Frederico Geraldo Sommer	**-**	-	**-**	1.261
	10.071	14.829	**32.762**	32.177
Circulante	**16**	25	**15.621**	8.627
Não circulante	**10.055**	14.804	**17.141**	23.550

15. Outras contas a pagar

Os saldos a pagar estão compostos da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Seguros a pagar	**-**	17	**39**	60
Aluguel a pagar	**-**	23	**50**	23
IPTU a pagar	**104**	-	**669**	
Cauções a pagar	**2.527**	1.808	**3.200**	1.934
Distratos a pagar	**15**	70	**41**	93
Outras contas a pagar	**2**	550	**43**	550
	2.648	2.468	**4.042**	2.660
Circulante	**2.648**	2.468	**3.999**	2.660
Não circulante	**-**	-	**43**	-

16. Partes relacionadas

As partes relacionadas se referem às transações com as empresas controladas realizadas no contexto normal das atividades operacionais, em condições equivalentes aquelas usualmente praticadas no mercado.

Essas transações normalmente são decorrentes de necessidades de caixa, as quais não estão sujeitas a encargos financeiros e não possuem prazo de vencimento determinado. Assim, a Vetter realiza transações sob condições e prazos específicos com estas partes relacionadas, conforme acordado entre as partes. As operações com partes relacionadas não possuem onerosidade ou correção atrelada a indicadores de mercado, sendo operacionalizado em forma de "conta corrente" entre empresas. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os saldos de valores com partes relacionadas são os seguintes:

	Controladora	
	2024	**2023**
Saldos ativos:		
Paradise Bay	**-**	61
Gold Coast	**-**	1.640
Vetter SPE 23	**630**	499
Vetter SPE 24	**1.401**	2.572
Quattro	**1.324**	3.498
Vetter SPE 26	**-**	1.222
Vetter SPE 27	**-**	208
Vetter SPE 28	**-**	391
Vetter SPE 30	**-**	160
Vetter SPE 31	**-**	1.940
Vetter SPE 32	**13.290**	1.514
Vetter SPE 33	**1.949**	-
Vetter SPE 34	**3.030**	-
	21.624	13.705
Circulante	**21.624**	11.218
Não circulante	**-**	2.487

	Controladora	
	2024	**2023**
Saldos passivos:		
Paradise Bay	**16.884**	4.691
The Palm	**3.331**	-
Sunny Island	**3.579**	6.898
Blue Coast	**2.114**	4.344
Gold Coast	**2.540**	7.282
Royal Bay	**12.345**	-
Emerald Coast	**5.302**	-
Vetter SPE 27	**2**	-
Vetter SPE 28	**-**	14
Vetter SPE 29	**-**	1
	46.097	23.230

a) Remunerações a administradores

A Empresa e suas controladas não concedem benefícios pós-empregos, benefícios de rescisão de contrato de trabalho ou outros benefícios de longo prazo para a administração e seus empregados. A remuneração da administração ocorre por meio de pró-labore e distribuição de lucros, conforme:

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Pró-labore	**15**	14	**15**	14
	15	14	**15**	14

b) Operações entre partes relacionadas que afetaram o resultado e o patrimônio

	2024		
	Receitas	**Custos**	**Estoques**
Vetter Empreendimentos Ltda.	**11.291**	**(3.840)**	**-**
Vetter SPE 32	**-**	**-**	**(1.803)**
Vetter SPE 33	**-**	**-**	**(1.515)**
Vetter SPE 34	**-**	**-**	**(2.300)**
Vetter SPE 35	**-**	**-**	**(1.833)**
	11.291	**(3.840)**	**(7.451)**

17. Provisões para distratos, garantias e contingências

A Vetter reconheceu no ano de 2024 provisão para distratos e garantia de obras a razão de 1% sobre a carteira e 1% sobre os custos realizados respectivamente. Estando assim demonstrados.

a) Provisão para distratos

	Controladora		Consolidado	
	Carteira	**Provisão**	**Carteira**	**Provisão**
Atlantic	**762**	**(8)**	**762**	**(8)**
Ocean Park	**202.021**	**(1.110)**	**202.021**	**(1.110)**
Palm Springs	**2.765**	**(28)**	**2.765**	**(28)**
Sunset Tower	**7.947**	**(79)**	**7.947**	**(79)**
Breeze Tower	**12.401**	**(99)**	**12.401**	**(99)**
Coral Gables	**88.114**	**(641)**	**88.114**	**(641)**
Sunrise Tower	**21.438**	**(165)**	**21.438**	**(165)**
Tropical Beach	**43.855**	**(27)**	**43.855**	**(27)**
The Wave	**42.862**	**(283)**	**42.862**	**(283)**
Paradise Bay	**-**	**-**	**126.368**	**(134)**
Sunny Island	**-**	**-**	**77.807**	**(335)**
Blue Coast	**-**	**-**	**94.024**	**(481)**
Gold Coast	**-**	**-**	**100.570**	**(367)**
Royal Bay	**-**	**-**	**122.525**	**(105)**
Emerald Coast	**-**	**-**	**63.854**	**(142)**
	422.165	**(2.440)**	**1.007.313**	**(4.004)**
Circulante		**(1.037)**		**(1.333)**
Não circulante		**(1.403)**		**(2.671)**

b) Provisão para garantia

	Controladora		Consolidado	
	Custo	**Provisão**	**Custo**	**Provisão**
Ocean Park	**76.876**	**(768)**	**76.876**	**(768)**
Palm Springs	**43.592**	**(436)**	**43.592**	**(436)**
Sunset Tower	**42.227**	**(422)**	**42.227**	**(422)**
Breeze Tower	**30.792**	**(308)**	**30.792**	**(308)**
Coral Gables	**60.652**	**(607)**	**60.652**	**(607)**
Sunrise Tower	**33.254**	**(333)**	**33.254**	**(333)**
Tropical Beach	**4.204**	**(42)**	**4.204**	**(42)**
The Wave	**29.309**	**(293)**	**29.309**	**(293)**
Paradise Bay	**-**	**-**	**8.566**	**(86)**
Sunny Island	**-**	**-**	**23.613**	**(236)**
Blue Coast	**-**	**-**	**38.358**	**(384)**
Gold Coast	**-**	**-**	**26.771**	**(268)**
Royal Bay	**-**	**-**	**8.893**	**(89)**
Emerald Coast	**-**	**-**	**17.879**	**(179)**
	320.906	**(3.209)**	**444.986**	**(4.451)**

c) Provisão para contingências

A Vetter consta como polo passivo em algumas ações de natureza cível e trabalhista, sendo estas classificadas pela assessoria jurídica como de prognóstico de perda provável, sendo que nas ações de natureza trabalhista, o processo envolve como parte principal empresas terceirizadas que foram contratadas pela Vetter, onde a Vetter foi acionada no processo de forma solidária. Ao fim 2024, a Empresa registrou o valor de R$7.555 para provisão para contigências, constituído integralmente durante o exercício. O valor constituído faz referência a causas trabalhistas e eventuais riscos com a “pejotização” de profissionais. Ao fim de 2024 a Empresa não possuía causas possíveis a divulgar.

18. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social integralizado era de R$60.000. Em reunião de sócios realizada na data de 22 de dezembro de 2024, foi deliberado o aumento do capital de R$40.000 na Vetter, oriundo do saldo existente nas reservas de lucros. Ao fim de 2024 a quantidade de quotas era de 50.000.000 (30.000.000 em 31 de dezembro de 2023).

b) Reserva de lucros

Trata-se de parcela ou totalidade do lucro líquido remanescente (inclui lucros ou prejuízos acumulados), após as apropriações previstas no contrato social da Vetter, que podem ser retidos com base em orçamento de capital aprovado pela Assembleia Geral, na forma prevista no Artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações.

No exercício, parte da reserva foi utilizada para aumento do capital social, no montante de R$40.000, bem como, foi deliberado pelos sócios a distribuição no montante de R$33.156 e o saldo remanescente de permaneceu em reserva.

19. Receita líquida

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição, em 2024 a empresa efetuou operações de compra e venda entre controladas:

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Receita de venda imóveis	**239.658**	166.131	**365.289**	238.397
Receita de locações	**-**	-	**274**	219
Receita bruta	**239.658**	166.131	**365.563**	238.616
Cancelamento de vendas	**(8.407)**	(20.980)	**(9.733)**	(23.027)
Tributos sobre vendas	**(9.331)**	(2.771)	**(15.146)**	(4.264)
Deduções da receita bruta	**(17.738)**	(23.751)	**(24.879)**	(27.291)
Receita líquida	**221.920**	142.380	**340.684**	211.325

A Empresa emprega um sistema de análise de crédito para cada cliente e após a aprovação é dado continuidade no procedimento de venda. Existem outras variáveis na qual ocorrem distratos, tais como iniciativa do cliente e não aprovação do financiamento. Abaixo o resumo para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Quantidade de contratos efetivados	**101**	70	**335**	219
Quantidade de distratos	**10**	7	**24**	17

20. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Custo dos imóveis vendidos	**(143.618)**	(91.768)	**(194.868)**	(126.038)
Despesas gerais e administrativas	**(25.720)**	(9.792)	**(29.058)**	(13.988)
Despesas comerciais	**(3.795)**	(10.331)	**(19.118)**	(14.255)
Outras receitas e (despesas) operacionais	**(2.874)**	(1.448)	**(4.078)**	(2.099)
	(176.007)	(113.339)	**(247.122)**	(156.380)
Custo dos imóveis vendidos	**(143.618)**	(91.768)	**(194.868)**	(126.038)
Gastos com colaboradores	**(6.979)**	(6.610)	**(11.618)**	(8.678)
Despesa com funcionamento	**(2.737)**	(1.184)	**(6.566)**	(1.457)
Depreciação e amortização	**(1.410)**	(794)	**(1.410)**	(794)
Serviços prestados por pessoas jurídicas	**(1.138)**	(980)	**(2.032)**	(1.357)
Despesas com aluguéis e condomínios	**(152)**	-	**(293)**	(174)
Despesas com licenças e softwares	**(526)**	(338)	**(1.003)**	(483)
Manutenção e conservação	**(369)**	(328)	**(673)**	(581)
Despesas tributárias	**(156)**	(102)	**(278)**	(259)
Comissões	**(7.641)**	(8.062)	**(12.821)**	(10.606)
Despesa com publicidade e outros	**(2.906)**	(1.528)	**(6.281)**	(3.649)
Provisão para contingências	**(7.555)**	-	**(7.555)**	-
Provisão para distratos	**(820)**	(1.645)	**(1.724)**	(2.304)
	(176.007)	(113.339)	**(247.122)**	(156.380)

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Despesas financeiras				
Juros de mora e multas	**(123)**	(6)	**(116)**	(6)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	**(2.774)**	(2.590)	**(2.774)**	(2.697)
IOF sobre operações financeiras	**(130)**	(645)	**(177)**	(645)
Variações monetárias passivas	**(109)**	(180)	**(109)**	(249)
Descontos concedidos	**(121)**	(44)	**(121)**	(48)
Outras despesas financeiras	**(757)**	(311)	**(867)**	(331)
	(4.014)	(3.776)	**(4.164)**	(3.976)
Receitas financeiras				
Receitas de aplicações financeiras	**1.740**	718	**1.929**	837
Variações monetárias ativas	**168**	767	**394**	852
Descontos recebidos	**255**	63	**263**	63
Juros recebidos	**15**	-	**16**	16
	2.178	1.548	**2.602**	1.768
Resultado financeiro	**(1.836)**	(2.228)	**(1.562)**	(2.208)

22. Imposto de renda e contribuição social

Na Controladora, o Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício corrente foram apurados trimestralmente pela sistemática do Lucro Real, com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R$ 60.000,00 para Imposto de Renda e, 9% sobre o lucro tributável para Contribuição Social sobre o Lucro quando aplicável.

Os empreendimentos cuja opção pelo RET foi aprovada pela Receita Federal do Brasil – RFB, tiveram suas receitas decorrentes da atividade de incorporação imobiliária tributadas por este regime, sendo que do total da alíquota de 4% aplicável sobre a receita mensal recebida, foram destacadas as parcelas correspondentes ao IRPJ e CSLL. Em relação ao consolidado, as empresas investidas foram tributadas pelo RET, sendo a parcela correspondente ao IRPJ e CSLL calculada e destacada na demonstração do resultado do exercício.

A Vetter possui prejuízos fiscais e diferenças temporárias principalmente referente a adições, porém não contabiliza estes valores como ativos fiscais.

23. Instrumentos financeiros

a) Avaliação de instrumentos financeiros

A administração procedeu a análise dos instrumentos financeiros que compõem o ativo e o passivo e concluiu que o valor justo das disponibilidades, clientes e os passivos circulantes e não circulantes, principalmente fornecedores e empréstimos e financiamentos aproximam-se do saldo contábil, cujos critérios de contabilização e valores estão demonstrados nas demonstrações contábeis, em razão de o vencimento de parte significativa desses saldos ocorrer em data próxima à do balanço.

Os empréstimos e financiamentos são atualizados monetariamente com base em juros variáveis em virtude das condições de mercado e, portanto, também próximos do valor justo.

b) Fatores de risco

A Vetter apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

b1) Risco de crédito

Advém da possibilidade de a empresa não receber os valores decorrentes de operações de vendas ou de créditos detidos em instituições financeiras geradas por operações de investimento financeiro e valores de recebíveis de clientes.

Para atenuar esse risco, a Vetter adota como prática de acompanhamento permanente do saldo devedor de suas contrapartes, e procede à análise periódica dos índices de inadimplência. Com relação às aplicações financeiras, a empresa dá preferência a realizar aplicações em instituições renomadas e com baixo risco de crédito.

Com relação aos seus clientes a empresa realiza uma análise de crédito antes da liberação da venda, acompanhando a inadimplência e tomando ações necessárias para diminuí-la.

b2) Risco de liquidez

Risco de Liquidez é a possibilidade da não existência de recursos financeiros suficientes para que a empresa honre seus compromissos em razão dos descasamentos entre pagamentos e recebimentos, considerando os diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para atenuar esse risco, a Vetter adota como prática de acompanhamento permanente o fluxo de caixa avaliando a adequação de prazos de recebimentos e pagamentos de operações relativas a suas operações.

b3) Risco de taxa de juros e taxas de câmbio;

O risco de taxa de juros e câmbio advém da possibilidade de a empresa estar sujeita a alterações nas taxas de juros e câmbio que possam trazer impactos os seus passivos financeiros captados no mercado que estão atrelados a indexadores.

Para minimizar possíveis impactos advindos de oscilações em taxas de juros, a empresa adota a política de aplicações conservadoras em títulos de renda fixa (CDB, Fundos de investimento e RDC), aplicados em diversas instituições financeiras, e alguns empréstimos e financiamentos atrelados à taxa de juros variáveis, normalmente vinculados à TR/CDI. A Vetter não tem exposição direta de passivos em moeda estrangeira.

B4) Risco da gestão da carteira de investimentos.

A Vetter limita sua exposição a riscos de gestão da carteira de investimento ao investir apenas em títulos públicos e títulos de renda fixa privados em diversas instituições financeiras como forma de diluir os riscos. A Administração monitora ativamente as aplicações e os rendimentos e não espera que nenhuma contraparte falhe em cumprir com suas obrigações.

24. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Vetter incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Vetter e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e planos de aposentadoria.

25. Transações que não afetam caixa

Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente, a Empresa efetuou certas transações que impactaram os saldos patrimoniais em ter impacto no caixa. As transações estão abaixo sumariadas:

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Adições de direito de uso e de arrendamentos	**2.664**	1.139	**2.749**	1.139
Aumento de capital com reservas	**40.000**	-	**48.000**	-

26. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2024
Empreendimentos em construção		
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Receita de vendas contratadas	**616.638**	**1.172.595**
(-) Receita de vendas apropriadas líquidas	**(401.575)**	**(592.854)**
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	**215.062**	**579.741**
Custo orçado a apropriar das unidades vendidas		
Custo orçado	**338.669**	**610.840**
(-) Custo incorrido, líquido	**(230.885)**	**(328.193)**
Custo orçado a apropriar das unidades vendidas	**107.784**	**282.647**
Custo orçado a apropriar das unidades em estoque		
Custo orçado	**10.704**	**22.308**
(-) Custo incorrido, líquido	**(6.876)**	**(10.593)**
Custo orçado a apropriar das unidades em estoque	**3.828**	**11.715**

27. Compromissos

Em 31 de dezembro de 2024, a Empresa possui compromissos atrelados a 4 terrenos que aguardam superação de cláusula resolutiva para efetivo registro patrimonial:

Descrição	Localidade	2024
Terreno 1	Balneário Piçarras (SC)	**650**
Terreno 2	Balneário Piçarras (SC)	**1.000**
Terreno 3	Balneário Piçarras (SC)	**7.662**
Terreno 4	Balneário Piçarras (SC)	**7.056**

28. Cobertura de seguros

A empresa mantém cobertura de seguros, definidas por orientação de especialistas, em montantes considerados adequados para cobrir eventuais riscos ou perdas sobre os seus ativos e/ou responsabilidades.

29. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos entre a data de encerramento do exercício social e de elaboração das demonstrações financeiras, que pudessem afetar as informações divulgadas, bem como a análise econômica e financeira.