

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF N.º 26.609.050/0001-64
NIRE 35.300.498.119

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 36ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 16 DE FEVEREIRO DE 2024

1. Data, Hora e Local: Aos 16 (dezesesseis) dia do mês de fevereiro de 2024, às 10:00 horas, na sede da Travessia Securitizadora S.A. ("Emissora"), situada à Rua Tabapuã, n.º 41, 13º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. Mesa: Presidente: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa; e Secretária: Rosemeire Ribeiro de Souza.

3. Convocação / Presença: Dispensada a convocação da presente assembleia por conta da presença de todos os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão da Emissora, em circulação ("Investidores"), nos termos do artigo 124, §4º, da Lei n.º 6.404/1976 e do "Termo de Securitização de Créditos da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A. em que atua como Devedora a Sociedade Exata Participações Societárias S.A.", datado de 15 de setembro de 2023, conforme alterado ("Emissão" e "Termo de Securitização"), conforme lista de presença constante no Anexo I à presente Ata da Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A. ("Ata" e "CRI Exata" respectivamente).

4. Outros Participantes: (i) Representantes dos Investidores; (ii) Representante da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Agente Fiduciário dos CRI" ou "Oliveira Trust"), (iii) Representante da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, na qualidade de agente fiduciário no Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, da Espécie com Garantias Reais e Fidejussórias, em 3 Séries, para Distribuição Pública, da Exata Participações Societárias S.A. ("Vórtx" ou "Agente Fiduciário da Escritura de Emissão de Debêntures");

5. Ordem do Dia:

- (i) aprovar a não instauração dos efeitos de vencimento antecipado em razão do descumprimento das obrigações da Devedora e Garantidores constantes no Anexo II desta ata, sendo aprovado, ainda, os prazos indicados nos itens (a) e (b) a seguir:

(a) a concessão de prazo de 60 (sessenta) dias contados da data desta ata para que a Devedora e Garantidores cumpram as seguintes obrigações não pecuniárias:

“(ix) Apresentação do comprovante da anotação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de Registro de Ações da Devedora;”

(...)

(xiv) Comprovação pela Devedora de que o seu Estatuto Social permanece com a redação conforme àquela constante do Anexo II da Escritura de Emissão, mediante a apresentação da cópia da última Ata de Assembleia Geral de Acionistas que alterou e consolidou o Estatuto Social devidamente registrada na Junta Comercial competente, devidamente acompanhada de declaração do Diretor Presidente da Companhia de que tal ato societário concentra o Estatuto Social atualmente vigente;

(xv) Em qualquer integralização dos CRI que não seja a 1ª (primeira) Série dos CRI, comprovação pela Devedora de que o Conselheiro indicado pela Debenturista por orientação expressa dos Investidores para ocupar o cargo de membro do Conselho de Administração da Devedora permanece no cargo, com poderes e em exercício integral de suas funções, observados os poderes e direitos de tal Conselheiro estipulados na forma da Cláusula 9.3 da Escritura de Emissão, mediante a apresentação da cópia da última Ata de Assembleia Geral da Devedora que versou sobre o tema de eleição de Conselheiros, se encontra empossado no cargo, não foi destituído e não está sendo impedido pela Devedora e/ou por qualquer dos Acionistas de exercer as suas funções;

(xvi) Verificação pela Emissora de que a Devedora e os Garantidores estão integralmente adimplentes com todas as obrigações pecuniárias e obrigações não pecuniárias estipuladas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, inclusive, sem limitação, as obrigações aqui estipuladas em relação a todos os Garantidores e as obrigações adicionais da Devedora estipuladas na Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão;

(xvii) Apresentação de comprovação pela Devedora do cumprimento do Cronograma das Obras da Devedora, em relação a todos os Empreendimentos, devendo demonstrar e comprovar, mediante a apresentação de cópia de toda a documentação hábil disponível, de que os marcos de entrega das obras previstos no Cronograma das Obras foram tempestiva e adequadamente entregues, com a segurança e qualidade exigidas para construções desta natureza;

(xviii) Apresentação do Cronograma de Obras com todas as informações dos custos e prazos de execução para conclusão de todos os Empreendimentos;

(b) a concessão de prazo de 60 (sessenta) dias contados da data desta ata, prorrogáveis por igual período no caso de cumprimento de exigências exaradas pelos Cartórios de Registro de Imóveis respectivos, para que a Devedora e Garantidores realizem a: *“(x) Apresentação dos comprovantes de registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante os cartórios de registro de imóveis competentes, sendo certo que qualquer integralização posterior à integralização da 1ª série, somente poderá ser realizada após a comprovação do efetivo registro;”*

- (ii) rerratificar as deliberações aprovadas na Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A. realizada em 25 de janeiro de 2024 ("AGTCRI 25/01"): (i.1) retificando que a liberação da garantia de alienação fiduciária, tratada no item "(iv)" do parágrafo 5 da AGTCRI 25/01, será realizada sem qualquer condição suspensiva, devendo o Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel celebrado em 29 de agosto de 2023 ("Contrato de AF da Bonanza") ser alterado somente para prever a nova quantidade de lotes alienados, sem qualquer condição suspensiva; e (i.2) ratificando todas as demais disposições da AGTCRI 25/01 e da Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 36ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A. realizada em 07 de fevereiro de 2024 ("AGTCRI 07/02"), que também rerratificou a AGTCRI 25/01;
- (iii) aprovar a liberação de 5 (cinco) lotes, de matrículas n.º 100.018, 100.040, 100.069, 100.083 e 100.180 que foram integralmente quitados pelos adquirentes e que estavam alienados fiduciariamente no âmbito do Contrato de AF da Bonanza;
- (iv) a orientação para a Emissora, enquanto titular das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão, votar na Assembleia Geral de Debenturistas da Escritura de Emissão conforme as decisões tomadas nesta assembleia.

O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Investidores acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM n.º 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

6. Deliberações: Após a leitura da ordem do dia os Investidores, detentores de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, deliberaram, por unanimidade e sem reservas, aprovar a integralidade das matérias mencionadas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, dispensando a sua transcrição abaixo, tendo em vista estarem completamente transcritas e detalhadas no item "5" acima. Quanto à matéria prevista no item (iii) acima, os Investidores deliberaram, por unanimidade e sem reservas, orientar e autorizar a Emissora, enquanto titular das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão, a votar na próxima Assembleia Geral de Debenturistas da Escritura de Emissão conforme as decisões tomadas nesta assembleia.

Os termos constantes desta Ata e iniciados em letra maiúscula terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e, na sua falta, na AGTCRI 25/01.

Os Investidores, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações, suspensão e autorizações ora concedidas.

O Agente Fiduciário e a Emissora informam aos Investidores que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando à liberação das garantias antes da realização do resgate dos CRI e pagamento integral do saldo devedor, mesmo diante do não atendimento de diversas obrigações não pecuniárias.

O Agente Fiduciário informa que os Investidores são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia, razão pela qual reitera que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão. Assim, reforça que os Investidores são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário, sem culpa grave ou dolo, venha a incorrer em razão desse processo decisório, exceto no que tange às obrigações decorrentes do Termo de Securitização e da legislação aplicável.

7. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi esta Ata lavrada, lida e assinada. Presidente: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa e Secretária: Rosemeire Ribeiro de Souza.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2024.

(continua na próxima página)