

## TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME N.º 26.609.050/0001-64

NIRE 35.300.498.119

### **ATA DA ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA E ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 12ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 28 DE JUNHO DE 2023**

**1. Data, Hora e Local:** Aos 28 dias do mês de junho de 2023, às 14h00min, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela **Travessia Securitizadora S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001 ("Emissora"), com a dispensa da videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.

**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 e 2ª Séries da 12ª Emissão da Emissora, em circulação ("Titular dos CRI"), nos termos do artigo 124, §4º, da Lei n.º 6.404/1976 e da Cláusula 21.1 do "Termo de Securitização de Créditos da 1ª e 2ª Séries da 12ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., em que atua como Cedente a Sociedade SPE New York Residencial Ltda", datado de 14 de julho de 2022, conforme alterado ("Emissão" e "Termo de Securitização"), conforme lista de presença constante no Anexo I à presente Ata da Assembleia Especial dos Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 12ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A. ("Ata", "1ª e 2ª Séries da 12ª Emissão de CRI", e "CRI da 12ª Emissão" respectivamente).

**4. Outros Participantes:** (i) Representantes dos Titulares dos CRI; (ii) Representante da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Agente Fiduciário"); e (iii) As partes e os garantidores da operação de emissão CRI, BARBOSA INCORPORADORA LTDA. ("Avalista 1"), RAFAEL TAVARES BARBOSA ("Avalista 2"), RENAN TAVARES BARBOSA ("Avalista 3") E SPE NEW YORK RESIDENCIAL LTDA. ("Cedente" ou "Avalista 4"), os quais comparecem nesta ata como intervenientes anuentes ("Intervenientes Anuentes").

**5. Ordem do Dia:** A Ordem do Dia desta Assembleia Geral é **deliberar sobre:** (i) a orientação à Emissora para dispensar o cumprimento, pela Cedente, do disposto no item 13.1 (x) do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (Recompra Compulsória Automática), em decorrência da emissão, pela Cedente, de 20.600 (vinte mil e seiscentas) Notas Comerciais, que terão como credora a TRAVESSIA

SECURITIZADORA DE CRÉDITOS MERCANTIS VII S.A. (“Notas Comerciais”); **(ii)** o compartilhamento das garantias dos CRI com as Notas Comerciais, passando a TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS MERCANTIS VII S.A. a ser, também, uma beneficiária das garantias de Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários e da AF de Imóveis que ainda será constituída; **(iii)** a alteração dos mecanismos de gestão, recebimento e cobrança dos recebíveis do Empreendimento, de forma que todas as atividades de gestão, recebimento e cobrança dos recebíveis do Empreendimento passem a ser realizadas pela NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.409.378/0001-46; **(iv)** o aditamento ao contrato de Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários, de modo que os recebíveis decorrentes de novas unidades do Empreendimento sejam incluídos nessa garantia; **(v)** incluir uma nova razão de garantia, que será a “Razão de Garantia das Obras”, consistente na obrigação de a Emissora assegurar que a razão entre: (i) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária (excluídos para fins deste cálculo eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos ou em atraso), descontados a valor presente pela taxa de juros da Remuneração dos CRI; e (ii) o saldo devedor atualizado dos CRI, assim considerado como o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI até a data de apuração, somados ao valor remanescente de obra e subtraído do valor do Fundo de Obras e valor em caixa, seja de no mínimo 140% (cento e quarenta por cento). A verificação se dará na Data de Apuração (termo definido no Termo de Securitização), com base nas informações relacionadas ao espelhamento dos Créditos Imobiliários e Créditos Cedidos da Cessão Fiduciária que forem disponibilizados pelo Servicer e/ou pela Cedente, bem como considerará o remanescente de obra apontado pela Hauze Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 24.785.170/0001-97, responsável por realizar a co-gestão e o acompanhamento das obras do Empreendimento, fornecido na data mais próxima e anterior à Data de Apuração. O não atendimento da Razão de Garantia das Obras ensejará um evento de vencimento antecipado não automático, isto é, passível de deliberação pelos Titulares de CRI em assembleia geral, convocada nos termos da Cláusula XXI do Termo de Securitização; **(vi)** refletir o racional previsto na “Razão de Garantia das Obras” no Anexo VII do Termo de Securitização, mediante a inclusão de uma meta de valor de avanço da carteira adimplente para que se observe o valor de R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais) de carteira adimplente até 30 de novembro de 2023; **(vii)** a contratação da Hauze Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 24.785.170/0001-97 para realizar a co-gestão e o acompanhamento das obras do Empreendimento; **(viii)** a autorização para a Emissora realizar a liberação dos valores que compõem o Fundo de Obras da Emissão previamente à execução das obras, de forma que após a Hauze Engenharia atestar que os recursos foram integralmente e devidamente utilizados, será realizada uma nova liberação de recursos, o que não altera a obrigação de comprovação de destinação dos recursos do Fundo de Obras tempestivamente, de acordo com os prazos previstos nos Documentos da Operação; **(ix)** a outorga da garantia de alienação fiduciária de imóveis, compreendendo todas as unidades e apartamentos do Empreendimento, em favor da Emissora e da TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS MERCANTIS VII S.A., com a consequência inclusão de Fatores de Risco ao Termo de Securitização sobre o “Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária” e o “Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis”; **(x)** a alteração da Conta de Livre Movimentação da Cedente,

para que passe a ser a conta corrente n.º 851179-9, agência n.º 3122, do Banco Sicoob (756), de titularidade da Cedente, sendo determinado prazo de até 30 (trinta) dias para que a Cedente proceda a abertura de conta escrow de sua titularidade e autorizando previamente que a referida nova conta escrow, tão logo informada pela Cedente à Emissora, seja refletida nos Documentos da Operação como a Conta de Livre Movimentação, ficando dispensada para isso uma nova assembleia de Titulares de CRI; e **(xi)** a alteração da Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula XIII do Termo de Securitização para vigor com a seguinte redação:

13.1. Ordem de Pagamentos. Os recursos financeiros depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser obrigatoriamente aplicados, de forma irrevogável e irretroatável, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item constante da ordem prevista abaixo somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (i) Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (ii) Recomposição do Fundo de Reserva, se e quando necessário;
- (iii) Recomposição do Fundo de Obras, se e quando necessário;
- (iv) Recomposição do Fundo de Despesas, se e quando necessário;
- (v) Recomposição do Fundo de Liquidez, se e quando necessário;
- (vi) Pagamento da Remuneração dos CRI em atraso e Amortização dos CRI em atraso, se houver;
- (vii) Pagamento da Remuneração dos CRI;
- (viii) Pagamento da Amortização Programada dos CRI;
- (ix) O valor do Repasse à Devedora será destinado para a Conta de Livre de Movimentação;
- (x) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, caso existam recursos remanescentes na conta do Patrimônio Separado.

**(xii)** a inclusão do termo definido "Repasse à Devedora" na Cláusula XLIII do Termo de Securitização para vigor com a seguinte redação:

"Repasse à Devedora": é o valor para pagamento remuneração, amortização e despesas da Nota Comercial, apresentado pela credora da Nota Comercial.

**(xiii)** a inclusão dos Fatores de Risco abaixo indicados:

"Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária:  
*Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão*

*vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários."*

**"Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis:**

*Na presente data, a garantia outorgada nos termos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontra devidamente formalizada, constituída e exequível, na medida em que (i) o referido contrato não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente e (ii) o prazo para obtenção do referido registro encontra-se especificado no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas."*

**(xiv)** a autorização para a Emissora, agindo em conjunto com o Agente Fiduciário, para a celebração de aditivos elaborados pelo assessor legal BÖING, GLEICH ADVOGADOS, inscrito no CNPJ/MF nº 19.581.105/0001-00 ("Assessor Legal"), às custas do Patrimônio Separado da Emissão de CRI, acerca dos Documentos da Operação, em especial o Termo de Securitização, o Contrato de Cessão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo as alterações acima descritas, bem como a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

Antes das deliberações o Agente Fiduciário questionou a Emissora, os Intervenientes Anuentes e o Titular dos CRI 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 nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, ao 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 Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI emitidos, em circulação, deliberaram por aprovar, por unanimidade e sem reservas, todas as matérias transcritas nos itens acima, sem a necessidade de sua transcrição abaixo.

As deliberações desta Assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não importam em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, à inclusão das garantias de alienações fiduciárias de imóveis sem a realização de auditoria legal, o compartilhamento das garantias com as Notas Comerciais, o que poderá afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor e/ou procurador dos CRI ao tomar decisões no âmbito da presente assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

Em virtude da deliberação acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, os Titulares de CRI, neste ato, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade pelos respectivos atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade e legalidade de tais atos, mantendo o Agente Fiduciário integralmente indene e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que este venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticado nos termos desta Assembleia.

Os termos utilizados nesta ata, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.

As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta Assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinado pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001.

A Emissora informa que a presente Assembleia atende todos os requisitos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução 60.

Por fim, os presentes autorizam a publicação no *website* da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do Titular dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

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. Assinaturas dos presentes: conforme Anexo I à presente ata.

São Paulo, 28 de junho de 2023.

**VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA**  
**STOPA**  
Presidente

**ROSEMEIRE RIBEIRO DE SOUZA**  
Secretária

(As assinaturas seguirão na próxima página)

Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Extraordinária e Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 12ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., realizada em 28 de junho de 2023.

**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

Por: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa  
CPF: 218.718.568-09  
Diretor Presidente

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Por: Marcio Lopes Teixeira  
CPF: 369.268.408-81  
Administrador

Por: Jessica Scanavaque de Castro  
CPF: 427.033.588-22  
Procuradora

**SPE NEW YORK RESIDENCIAL LTDA.**

Por: Rafael Tavares Barbosa  
CPF/ME: 090.371.186-90

**RAFAEL TAVARES BARBOSA**

CPF/ME: 090.371.186-90

**RENAN TAVARES BARBOSA**

CPF/ME: 095.301.366-92

**BARBOSA INCORPORADORA LTDA.**

Por: Rafael Tavares Barbosa  
CPF/ME: 090.371.186-90  
Administrador

Por: Renan Tavares Barbosa  
CPF/ME: 095.301.366-92  
Administrador