

**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ/ME nº 26.609.050/0001-64

NIRE 35.300.498.119

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 14ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 29 DE DEZEMBRO DE 2022**

**1. Data, Hora e Local:** Aos 29 (vinte e nove) dias do mês de dezembro de 2022, às 14h00min, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”) e da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022 (“Resolução CVM 81”), 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” ou “Securitizadora”), 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; Secretário: Alex de Andrade Freitas.

**3. Convocação:** Dispensada a convocação, nos termos do artigo 71, §2º e artigo 124, §4º da Lei 6.404/76 e da Cláusula 13.13.2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Série Única da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), firmado em 08 de agosto de 2022 e , posteriormente aditado em 17 de agosto de 2022 e 19 de setembro de 2022, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”).

**4. Quórum:** Presentes os titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 14ª Emissão da Emissora, em circulação (“Titulares dos CRI”), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 14ª (Décima Quarta) Emissão da Travessia Securitizadora S.A. (“Ata” e “CRI”, respectivamente).

**5. Presença:** Presentes (i) representantes dos Titulares dos CRI; (ii) representantes do Agente Fiduciário; (iii) representantes da Emissora; e (iv) representantes da **CONE 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Avenida São João, nº 2375, Sala

1113, Jardim das Colinas, CEP 12.242-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.505.435/0001-23. (“Devedora”).

**6. Ordem do Dia:** Deliberar sobre as seguintes matérias da ordem do dia (“Ordem do Dia”):

- (i) Aprovar ou não, a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI, em razão de descumprimento de obrigação não pecuniária, qual seja, a não apresentação pela Devedora da apólice de seguro patrimonial e correspondente endosso à Emissora, nos termos previstos nas alíneas “h” e “i”, da cláusula 7.5 do Contrato de Alienação Fiduciária, configurando um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do item “b” da cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;
- (ii) Caso não seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme item “i” acima, da Ordem do Dia, autorizar a Devedora a contratar com seguradora idônea e de renome:
  - (a) Em até 30 (trinta) Dias Úteis, a contar desta Assembleia Geral, que seguirá durante o período de obras:
    - Seguro de obras, com cláusula de endosso em favor da Emissora;
    - Seguro de responsabilidade civil, com cláusula de endosso em favor da Emissora;
  - (b) Em até 30 (trinta) dias antes do término das obras:
    - Seguro patrimonial com cláusula de endosso em favor da Emissora.
- (iii) Caso não seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme item “i” acima, da Ordem do Dia, aprovar a contratação da A PATRE2 PARTICIPACOES LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.267.662/0001-35, como empresa responsável por medir, acompanhar e elaborar relatório que ateste a evolução das obras do Empreendimento Alvo, conforme demais atribuições previstas nos Documentos da Operação (“Agente de Medição”);
- (iv) Caso não seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme item “i” acima, da Ordem do Dia, aprovar a celebração de aditamento ao “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, Com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Cone 20 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*”, celebrado em 08 de agosto de 2022, entre a Devedora, a Emissora e Fiadoras, que prevê a emissão de 30.000 (trinta mil) notas comerciais, em série única, para colocação privada, integrantes de sua 1ª (primeira) emissão (“Notas Comerciais 1ª Série”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), subscritas na mesma data, de forma privada

pela Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais 1ª Série, para (i.1) prever o cancelamento parcial de 22.615 (vinte e dois mil e seiscentos e quinze) Notas Comerciais 1ª Série, em razão do cancelamento parcial dos CRI Originais (conforme abaixo definido), alterando desta forma as características das Notas Comerciais 1ª Série, que se deu em razão da colocação parcial dos CRI Originais até a data de encerramento da oferta dos CRI Originais, que ocorreu em dezembro de 2022; (i.2) prever a emissão de 22.000 (vinte e dois mil) novas notas comerciais, da 2ª (segunda) série, da 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), as quais serão subscritas, na mesma data, de forma privada pela Emissora (“Notas Comerciais da 2ª Série”, em conjunto com as Notas Comerciais da 2ª Série, simplesmente “Notas Comerciais”); e (i.3) alterar regras e procedimentos gerais previstos na Escritura de Emissão das Notas Comerciais; tudo nos termos do “*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 2 (duas) Séries, Com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Cone 20 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*”, que será celebrado nesta data, entre a Devedora, a Emissora e Fiadoras (“Novas Características das Notas Comerciais” e “Segundo Aditamento à Escritura de Emissão de Notas Comerciais”, respectivamente), tendo sido o referido instrumento disponibilizado aos Titulares dos CRI em forma de minuta previamente à realização desta Ata para validação;

- (v) Caso não seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme item “i” acima, da Ordem do Dia e caso seja aprovado a alínea “iv” da Ordem do Dia acima, aprovar a emissão, pela Emissora, de nova cédula de crédito imobiliário representativa dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 2ª Série, que servirão de lastro para emissão da série adicional dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CCI 2”), tudo nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), que será celebrado nesta data, pela Emissora, na qualidade de emitente; tendo sido o referido instrumento disponibilizado aos Titulares dos CRI em forma de minuta previamente à realização desta Ata, para validação;
- (vi) Caso não seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme item “i” acima, da Ordem do Dia e caso seja aprovado a alínea “iv” da Ordem do Dia acima, aprovar a celebração de aditamento ao Termo de Securitização para prever a emissão de 30.000 (trinta mil) quantidades de CRI, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“CRI 1ª Série”) para prever (i.1) o cancelamento parcial de 22.615 (vinte e dois mil e seiscentos e quinze) CRI 1ª Série, em razão da colocação parcial até a data de encerramento da oferta dos CRI 1ª Série, que ocorreu em 22 de dezembro de 2022,

alterando desta forma as características dos CRI 1ª Série; **(i.2)** a emissão de nova série, sendo 22.000 (vinte e dois mil) CRI, da 2ª (segunda) série, da 14ª (décima quarta) emissão de CRI da Emissora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) reais, para distribuição pública com esforços restritos (“CRI da 2ª Série”, quando em conjunto com CRI 1ª Série, simplesmente “CRI”); e **(i.3)** alterar regras e procedimentos gerais previstos no Termo de Securitização; tudo nos termos do “*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*”, que será celebrado nesta data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Novas Características dos CRI” e “Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização”); tendo sido o referido instrumento disponibilizado aos Titulares dos CRI em forma de minuta previamente à realização desta Ata, para validação;

- (vii)** Caso não seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme item “i” acima, da Ordem do Dia e caso sejam aprovadas as alíneas “ii” a “vi” da Ordem do Dia acima, autorizar a celebração dos demais aditamentos aos Documentos da Operação para refletir as Novas Características das Notas Comerciais e as Novas Características dos CRI, conforme aplicável, quais sejam: **(vii.1)** do primeiro aditamento ao “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Representativas do Capital Social de Sociedade Empresária em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 08 de agosto de 2022, entre as Fiadoras, na qualidade de fiduciárias, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente; tudo nos termos do “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Representativas do Capital Social de Sociedade Empresária em Garantia e Outras Avenças*”, que será celebrado nesta data, entre as Fiadoras, na qualidade de fiduciárias, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente (“Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”); **(vii.2)** do primeiro aditamento ao “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 08 de agosto de 2022, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária; tudo nos termos do “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, que será celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária (“Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária”); **(vii.3)** do primeiro aditamento ao “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 08 de agosto de 2022, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária; tudo nos termos do “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, que será celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária (“Primeiro Aditamento ao Contrato”);

de Alienação Fiduciária”); e (vii.4) do “Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 14ª (Décima Quarta) Emissão, da Travessia Securitizadora S.A.”, celebrado em 08 de agosto de 2022, entre a Emissora, Coordenador Líder e a Devedora e Fiadoras; tudo nos termos do “Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries, da 14ª (Décima Quarta) Emissão, da Travessia Securitizadora S.A.” (“Contrato de Distribuição”); tendo sido os referidos instrumentos disponibilizados aos Titulares dos CRI em forma de minuta previamente à realização desta Ata, para validação;

- (viii) Caso as matérias indicadas nas alíneas “ii” a “vii” acima sejam aprovadas, autorizar o Agente Fiduciário e a Emissora a praticarem todos os atos necessários à viabilização da presente deliberação, bem como celebrar todos os instrumentos e/ou aditamentos aos Documentos da Operação necessários para refletir o deliberado na presente Ata.

**7. Deliberações:** Iniciados os trabalhos e após leitura da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI deliberaram, por unanimidade:

(i) em relação ao item “i” da Ordem do Dia, **não declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI**, em razão da não apresentação pela Devedora da apólice de seguro patrimonial e correspondente endosso à Emissora, nos termos previstos nas alíneas “h” e “i”, da cláusula 7.5 do Contrato de Alienação Fiduciária;

(ii) em relação ao item “ii” da Ordem do Dia, autorizar a Devedora contratar (a) seguro de obras, (b) seguro de responsabilidade civil pelo prazo de duração das obras e, (c) seguro patrimonial em até 30 (trinta) dias de antecedência do término das obras, devendo todos esses conter cláusula de endosso em favor da Emissora. Ainda, a contratação deve ser realizada com seguradora idônea e de renome, bem como o valor da apólice não deve ser inferior ao valor de liquidação forçada; e

(iii) em relação aos itens “iii”, “iv”, “v”, “vi”, “vii” e “viii” da Ordem do Dia, restam aprovados na íntegra, desde já, dispensando a necessidade de nova transcrição dos referidos itens.

Fica desde já estabelecido que a Devedora providenciará os aditamentos aos Documentos da Operação e realizará os competentes registros, conforme termos e condições acordados nos respectivos instrumentos, às suas expensas, **exclusivamente**.

O Agente Fiduciário questionou aos Titulares dos CRI e a Emissora 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 de securitização, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

Os termos constantes desta Ata iniciados em letra maiúscula não definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.

As deliberações realizadas nesta data pelos Titulares dos CRI não importam qualquer espécie de novação quanto as obrigações previstas nos Documentos da Operação, não se aplicando o disposto nos artigos 360 a 367 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.

O Agente Fiduciário e a Emissora informam aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Ata podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consignam, ainda, que não são responsáveis por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Ata, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

Por meio desta assembleia, os Titulares dos CRI declaram que estão cientes e concedem sua anuência acerca das deliberações quanto à emissão de nova série das Notas Comerciais e Novas Características dos CRI, bem como anuem com o aumento da emissão dos CRI e a potencial entrada de novos investidores no âmbito da operação de securitização.

Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual, os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Ata.

A presente Ata é lavrada nos termos da Resolução CVM 60, bem como de acordo com os itens 4 e 5 do Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN, veiculado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 26 de março de 2020, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e a realização de assembleias gerais de forma virtual e remota para a emissão de CRI, isso por considerar a excepcional situação sanitária provocada pela pandemia de COVID-19.

A Emissora atesta que a Ata foi realizada cumprindo todos os requisitos e procedimentos previstos na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, especialmente o artigo 70.

A presente Ata será encaminhada à CVM, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores em forma sumária, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

**8. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a assembleia foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada de forma eletrônica, em atenção ao disposto no item 1 acima.

São Paulo, 29 de dezembro de 2022.

---

Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

*Presidente*

*CPF: 218.718.568-09*

---

Alex de Andrade Freitas

*Secretário*

*CPF: 430-393-928-59*

*Página 1/2 de assinaturas da ata de Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 14ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., realizada em 29 de dezembro de 2022.*

---

**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

*Securitizadora*

Por: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

CPF: 218.718.568-09

Cargo: Diretor Presidente

E-mail: [vinicius.stopa@grupotravessia.com](mailto:vinicius.stopa@grupotravessia.com)

---

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

*Agente Fiduciário*

---

Por: Bruna Vasconcelos Monteiro

Cargo: Procuradora

CPF: 356.140.478-24

E-mail: [bvm@vortex.com.br](mailto:bvm@vortex.com.br)

---

Por: Alex de Andrade Freitas

Cargo: Procurador

CPF: 430.393.928-59

E-mail: [aaf@vortex.com.br](mailto:aaf@vortex.com.br)



*Página 2/2 de assinaturas da ata de Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 14ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., realizada em 29 de dezembro de 2022.*

---

**CONE 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

*Devedora*

---

Nome: Álvaro de Souza Alves Júnior

Cargo: Administrador

CPF: 280.065.058-37

E-mail: [alvaro@conelesteconstrutora.com.br](mailto:alvaro@conelesteconstrutora.com.br)

---

Nome: Bruno Padilha Fedatto

Cargo: Administrador

CPF: 331.034.918-75

E-mail: [brunofedatto@gmail.com](mailto:brunofedatto@gmail.com)

*Anexo I da ata de Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 14ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., realizada em 29 de dezembro de 2022.*

## **Lista de Presença**