

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ Nº 26.609.050/0001-64

NIRE Nº 35.300.498.119

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 95ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 06 DE MARÇO DE 2024

- 1. DATA E LOCAL:** No dia 06 de março de 2024, às 10:00 horas, de forma exclusivamente digital, coordenada por **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, localizada na Rua Tabapuã, nº 41, 13º Andar, sala 01, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04533-010 ("Emissora" ou "Securitizadora"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60" e "CVM", respectivamente), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital, nos termos do parágrafo único do artigo 21 da Resolução CVM 60, tendo em vista a presença dos titulares representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação ("Titulares dos CRI"), nos termos da cláusula 12.10 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 95ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, datado de 22 de dezembro de 2021, conforme aditado ("Termo de Securitização" e "CRI", respectivamente).
- 3. PRESENÇA:** Os representantes **(i)** dos Titulares dos CRI, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata; **(ii)** da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Pinheiros, com sede na cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"); **(iii)** da Emissora e **(iv)** da **NNP PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 8.501 – 17º andar – Eldorado Business Tower – Pinheiros – CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 27.052.135/0001-57 ("Devedora").
- 4. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa – Presidente; e Rosemeire Ribeiro de Souza – Secretária.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

- (i) Aprovar a não ocorrência dos efeitos do Vencimento Antecipado da CCB, nos termos do item "iv" da Cláusula 5.3 da CCB e, conseqüentemente, do Resgate dos CRI, em decorrência do não pagamento das parcelas referente à Amortização Programada da CCB com vencimento em 22 de janeiro de 2024 e 20 de fevereiro de 2024, e conseqüente inadimplemento das parcelas referente à Amortização Programada dos CRI com vencimento em 24 de janeiro de 2024 e em 22 de fevereiro de 2024. Bem como aprovar a isenção dos encargos moratórios, juros de mora e demais penalidades relativas a esses inadimplementos pecuniários, exclusivamente;
- (ii) Aprovar a não ocorrência dos efeitos do Vencimento Antecipado da CCB, nos termos dos itens "xi", "xv", "xvii" e "xv" da Cláusula 5.3 da CCB e, conseqüentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, em razão do descumprimento pela Devedora da obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo na Conta do Patrimônio Separado; do descumprimento pela Devedora do envio das declarações semestrais para comprovação da Destinação dos Recursos ao Agente Fiduciário e à Emissora, conforme previsto na CCB; e do descumprimento pela Devedora da obrigação de adquirir as ações da SPE Reserva, no prazo e condições previstos na Cláusula 2.6 da CCB;
- (iii) Caso aprovados os itens (i) e (ii) da Ordem do Dia acima, aprovar, em razão do encerramento da Oferta e da distribuição parcial dos CRI, a alteração (iii.a) do Valor Total da Emissão dos CRI e conseqüentemente do Valor de Principal da CCB para prever o valor de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) para ambos e (iii.b) do Anexo II da CCB – Cronograma de Aplicação de Recursos e Anexo VIII do Termo de Securitização, que passarão a vigor de acordo com o disposto no Anexo III desta ata de assembleia;
- (iv) Caso aprovados os itens (i) e (ii) da Ordem do Dia acima, aprovar que, em razão do descumprimento, pela Devedora, do envio das declarações semestrais para comprovação da Destinação dos Recursos ao Agente Fiduciário e à Emissora, conforme previsto na CCB, a Devedora apresente declaração, conforme modelo de relatório disposto no Anexo IV da CCB, para informar que entre a Data de Emissão da CCB e data atual, houve aplicação de recursos obtidos com a CCB, nos Empreendimentos, conforme Anexo II da CCB – Cronograma de Aplicação de Recursos, e, que **em até 30 (trinta) dias corridos**, a contar da data de celebração desta ata de assembleia, a Devedora apresente os Documentos Societários (conforme abaixo definido) ao Agente Fiduciário e a Emissora;
- (v) Aprovar novo Evento de Vencimento Antecipado da CCB, com a inclusão do item "xviii" na Cláusula 5.3 da CCB, que passará a vigorar, a partir desta data, com a seguinte redação:

"(xviii) caso a Devedora deixe de comprovar (a) até junho de 2024, a ocorrência da aprovação do projeto para desenvolvimento do Empreendimento Alvo, Fase 2; (b) até setembro de 2024, a ocorrência de registro do loteamento do Empreendimento Alvo, Fase 2, nas matrículas de 8.761, 17.220, 52.205, 58.576 e 111.426 ou matrículas que forem originadas após o término do trâmite para unificação, retificação e desmembramento das aludidas matrículas (ficando certo e ajustado que o desmembramento das aludidas matrículas não poderá ser superior a 100 mil m² e que a área remanescente ficará reservada para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo, Fase 2), todas do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba; e (c) até outubro de 2024, o lançamento do Empreendimento Alvo, Fase 2;

- (vi)** Aprovar a alteração da Cláusula 2.6 e conseqüentemente, da alteração do "xvii" da Cláusula 5.3, ambos da CCB, para prever que a Devedora firmará contrato de parceria com a Mirante para desenvolvimento do Empreendimento Alvo, Fase 1 e firmará contrato de parceria com a SPE Reserva para desenvolvimento do Empreendimento Alvo, Fase 2 ("Contratos de Parceria"), bem como a Mirante aportará capital na SPE Reserva, mediante integralização de bens imóveis objeto das matrículas de nº 8.761, 17.220, 52.205, 58.576 e 111.426 ou matrículas que forem originadas após o término do trâmite para unificação, retificação e desmembramento das aludidas matrículas (ficando certo e ajustado que o desmembramento das aludidas matrículas não poderá ser superior a 100 mil m² e que a área remanescente ficará reservada para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo), todas do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba ("Aumento de Capital da SPE Reserva" ou "Conferência de Bens à SPE Reserva", e quando designadas de forma conjunta com o Contrato de Parceria, apenas "Documentos Societários"), nos termos da alteração do contrato social da SPE Reserva que deverá ser registrado em junta comercial competente, e cuja Conferência de Bens à SPE Reserva nas respectivas matrículas dos imóveis deverá ser registrada **em até 120 (cento e vinte) dias corridos, a contar da data de celebração desta ata de assembleia;**
- (vii)** Aprovar (i) a prorrogação de carência para o pagamento da Amortização Programada da CCB, de 22 de janeiro de 2024 (inclusive) até 20 de dezembro de 2024 (inclusive) e conseqüentemente, da Amortização Programada dos CRI, de 24 de janeiro de 2024 (inclusive) até 24 de dezembro de 2024 (inclusive) ("Período de Carência") e (ii) a alteração, após término do Período de Carência, da curva de Amortização Programada ("Tai") da CCB e dos CRI, de modo que caso aprovada a presente matéria, o cronograma descrito no Anexo I da CCB e no Anexo I do Termo de Securitização, passarão a vigor de acordo com o disposto no Anexo II desta ata de assembleia;
- (viii)** Aprovar o acréscimo de garantia, na modalidade de cessão fiduciária mediante outorga, da SPE Reserva, na qualidade de fiduciante, da cessão fiduciária, em favor da Emissora, na qualidade de fiduciária, de todos os

direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da comercialização futura dos lotes do empreendimento "Jardim Reserva Itanhangá", correspondentes a Fase 2 ("Empreendimento Jardim Reserva Itanhangá – Fase 2"), objeto das matrículas 8.761, 17.220, 52.205, 58.576 e 111.426 ou matrículas que forem originadas após o término do trâmite para unificação, retificação e desmembramento das aludidas matrículas (ficando certo e ajustado que o desmembramento das aludidas matrículas não poderá ser superior a 100 mil m² e que a área remanescente ficará reservada para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo), todas do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, São Paulo, que venham a ser titulados pela SPE Reserva, ainda não formalizados na presente data, bem como dos eventuais direitos creditórios futuros que a SPE Reserva venha a ser titular em função de qualquer produto, indenização e/ou qualquer espécie de receita originada por ocasião da venda de lote do empreendimento Jardim Reserva Itanhangá, em função de distrato do instrumento de venda e compra ("Novos Direitos Creditórios" e "Novo Instrumento de Garantia");

- (ix)** Caso aprovado o item (vi) da Ordem do Dia, aprovar a liberação da garantia real, na modalidade de cessão fiduciária, dos Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo da Fase 1, após celebração do Novo Instrumento de Garantia;
- (x)** Aprovar a exclusão das Condições Especiais Cumulativas, conforme previsto na Cláusula 6.2 e seguintes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como a exclusão de quaisquer referências a estas Condições Especiais Cumulativas que estejam previstas nos demais Documentos da Operação, de forma que a garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel permanecerá válida e vigente até o fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (xi)** Aprovar a exclusão das Condições Especiais, conforme definido na CCB e Termo de Securitização, de forma que a Remuneração da CCB e dos CRI, até cumprimento integral das Obrigações Garantidas vigorará, conforme disposto nos Documentos da Operação, qual seja, 9,0% (nove por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* a partir da primeira data de integralização do CRI;
- (xii)** Aprovar que a Razão de Garantia dos Direitos Creditórios, a partir de janeiro de 2025, e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, seja observada e respeitada, nos termos dispostos na CCB e demais Documentos da Operação;
- (xiii)** Aprovar a alteração das Cláusulas 4.3.1 e 4.3.2, ambas da CCB e das Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2, ambas do Termo de Securitização, que passarão a vigor, a partir desta data, com as seguintes redações:

"4.3.1. Em caso de Pagamento Antecipado Facultativo até o 36º (trigésimo sexto) mês contados da Data de Emissão, será devido ao Credor Original ou à Cessionária, conforme aplicável, o saldo do Valor de Principal Atualizado desta Cédula a ser amortizado, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios sobre o saldo do Valor de Principal Atualizado, calculados pro rata temporis desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Vencimento, o que ocorrer por último, até a data do Pagamento Antecipado Facultativo; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo."

"4.3.2. Em caso de Pagamento Antecipado Facultativo a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês contados da Data de Emissão, será devido ao Credor Original ou à Cessionária, conforme aplicável, o saldo do Valor de Principal Atualizado desta Cédula a ser amortizado, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios sobre o saldo do Valor de Principal Atualizado, calculados pro rata temporis desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Vencimento, o que ocorrer por último, até a data do Pagamento Antecipado Facultativo; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo, e de (iii) um prêmio de 1,00% (um por cento) sobre o Duration Remanescente (calculado conforme abaixo), incidente sobre o saldo amortizado antecipadamente ("Prêmio")."

(...)

"6.1.1. Em caso de Pagamento Antecipado Facultativo até o 36º (trigésimo sexto) mês contados da Data de Emissão, será devido à Emissora o saldo do Valor de Principal Atualizado da CCB a ser amortizado, acrescido (i) dos juros remuneratórios da CCB sobre o saldo do Valor de Principal Atualizado, calculados pro rata temporis desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data do Pagamento Antecipado Facultativo; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo."

"6.1.2. Em caso de Pagamento Antecipado Facultativo a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês contados da Data de Emissão, será devido à Emissora o saldo do Valor de Principal Atualizado da CCB a ser amortizado, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios da CCB sobre o saldo do Valor de Principal Atualizado, calculados pro rata temporis desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data do Pagamento Antecipado Facultativo; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo, e de (iii) um prêmio de 1,00%

(um por cento) sobre o Duration Remanescente (calculado conforme abaixo), incidente sobre o saldo amortizado antecipadamente ("Prêmio")."

- (xiv)** Aprovar a exclusão do Fundo de Obra, conforme definido na CCB e Termo de Securitização, bem como a exclusão de quaisquer referências a este Fundo de Obra que esteja previsto nos demais Documentos da Operação, tendo em vista que o Empreendimento Alvo, Fase 1 já se encontra concluído nesta data;
- (xv)** Aprovar a celebração do Novo Instrumento de Garantia, ou aditamento ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária para prever a garantia dos Novos Direitos Creditórios, bem como a celebração dos demais aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicável, de forma que sejam formalizados dentro do prazo de **30 (trinta) dias corridos, contados da presente data**, e cujas despesas sejam arcadas pela Devedora, às suas expensas, obedecendo os prazos para registros previstos nos demais Documentos da Operação; e
- (xvi)** Aprovar a remuneração adicional (i) da Emissora no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) correspondentes a 5:00 horas-homem de trabalho realizado; (ii) do Agente Fiduciário no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem e do Assessor Legal contratado no valor remanescente de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a qual será paga, às expensas exclusivas da Devedora, mediante recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em relação os itens "i" e "iii" acima e em relação ao item "ii", depositados em conta do Assessor Legal, conforme orientação recebida oportunamente, na data de celebração dos aditamentos aos Documentos da Operação ("Remuneração Adicional").

6. INSTALAÇÃO: o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente, a presente assembleia devidamente instalada.

7. DELIBERAÇÕES: A Emissora e o Agente Fiduciário questionaram aos Titulares 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 deliberação Resolução da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), o artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente. Instalada a assembleia e após as discussões acerca da matéria que compõe a ordem do dia, os Titulares dos CRI deliberaram por aprovar, sem ressalvas, os itens **(i)** a **(xvi)** da Ordem do Dia, dispensando a transcrição das matérias neste tópico.

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI na presente assembleia, ficam, Emissora e Agente Fiduciário, autorizados a realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia, inclusive os aditamentos necessários aos Documentos da Operação que deverão ser realizados em **até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data de celebração desta assembleia.**

Os Titulares dos CRI declaram estar plenamente de acordo e cientes de que as aprovações ora deliberadas e descritas acima: (i) não ensejam e/ ou ensejarão a declaração de vencimento antecipado do Termo de Securitização e demais documentos da emissão dos CRI; (ii) não ocasionam e/ ou ocasionarão o resgate antecipado dos CRI e/ou de qualquer obrigação assumida nos termos dos documentos da emissão dos CRI; e (iii) não ensejam e/ ou ensejarão a liquidação antecipada do patrimônio separado da emissão dos CRI, sendo certo as deliberações acima estão restritas apenas à ordem do dia e não serão interpretadas como renúncia de qualquer (a) direito por qualquer uma das partes, especialmente pelos Titulares dos CRI, e/ou (b) deveres das partes decorrentes de lei e/ou dos Documentos da Operação.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos financeiros mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando ao eventual aumento de exposição aos riscos relacionados à obra e performance do Empreendimento bem como de crédito do CRI pelos Titulares dos CRI, em razão de pendências para a sua aprovação, que impactam o cronograma de obras e suas vendas. O risco de crédito, por seu turno, decorre do inadimplemento, pela Devedora, de obrigações pecuniárias e a concessão de carência e dispensa na aplicação dos Encargos Moratórios sobre os eventos de pagamentos vencidos, que podem alterar a *duration* da Emissão. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

O Agente Fiduciário informa que os Titulares dos CRI 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 desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI. Assim, reforça que os Titulares dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário, sem culpa ou dolo, venha a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário permanece responsável pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a ele no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

A presente ata de assembleia foi realizada de forma eletrônica, com a dispensa de videoconferência, em razão da presença da totalidade dos Titulares dos CRI em circulação, com votos proferidos via correio eletrônico que foram arquivados na sede da Emissora. A presente ata será encaminhada à CVM por sistema eletrônico, em forma

sumária, com a omissão da assinatura e qualificação dos Titulares de CRI, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória no 2.200/2001 em vigor no Brasil.

Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.

8. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, aprovada e assinada por todos os presentes.

São Paulo/SP, 06 de março de 2024.
(Assinatura seguirá na próxima página)