

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 35ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

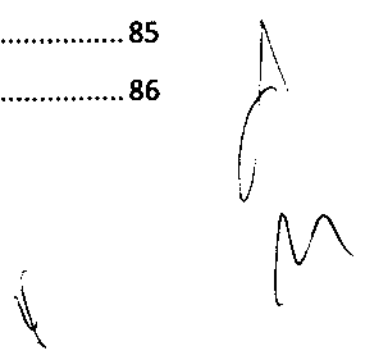
CNPJ nº 26.609.050/0001-64

São Paulo, 12 de março de 2020

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES	4
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	20
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	21
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	26
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO	29
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	34
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	36
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS	40
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	40
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO	43
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	54
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL	56
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	59
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	63
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE	67
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTROS E DECLARAÇÕES.....	67
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS	68
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS.....	84
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES	85
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO.....	86

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 35ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento:

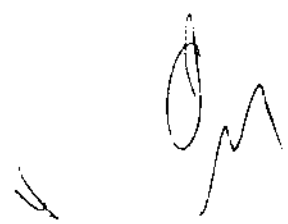
I – PARTES:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 43, sala 05, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

A Emissora, o Agente Fiduciário, adiante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente como "Parte", firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*", de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), bem como em consonância com o Estatuto Social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI (conforme abaixo definida) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.

CLÁUSULAS



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

“Agente Fiduciário”: **A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima definida;

“Amortização Extraordinária Compulsória”: Significa a amortização extraordinária compulsória dos CRI, que ocorrerá na forma prevista no item 6.1 deste Termo;

“Amortização Programada dos CRI”: Significa a amortização programada dos CRI, que ocorrerá na periodicidade e montantes previstos no Anexo I e de acordo com a fórmula prevista no item 5.4 deste Termo;

“ANBIMA”: **A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;

“Anexos”: Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

- “Assembleia Geral”**: A Assembleia Geral de titulares de CRI, na forma da Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
- “B3”**: A **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento UTVM**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
- “Banco Liquidante”**: O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04;
- “Boletim de Subscrição”**: Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;
- “Brasil”** ou **“País”**: A República Federativa do Brasil;
- “Cascata de Pagamento Extraordinária”**: Significa a ordem de pagamento dos CRI, conforme item 4.4. deste Termo;
- “Cascata de Pagamento Ordinária”**: Significa a ordem de pagamento dos CRI, conforme item 4.3. deste Termo;
- “CCI”**: Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários,



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI;

“Cedente”:

A BZLOG RDOC1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 341, 8º andar, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.570.437/0001-99;

“CETIP21”:

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“CMN”:

O Conselho Monetário Nacional;

“CNPJ”:

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“Código ANBIMA”:

O *“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 03 de junho de 2019;

“COFINS”:

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“Compromisso de Venda e Compra”:

O *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças*, celebrado em 28 de fevereiro de 2020 entre a Cedente e o Devedor, por meio do

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

qual a Cedente se comprometeu a vender ao Devedor o Imóvel;

“Condições Precedentes”:

As condições precedentes para o pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão pela Emissora, as quais deverão ser implementadas nos termos da cláusula 2.2 do Contrato de Cessão, e que estão abaixo transcritas:

- (i) formalização de todos os Documentos da Operação;
- (ii) registro do Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes ou domicílios principais das partes signatárias;
- (iii) cumprimento, por parte da Cedente e do Devedor, de todas as obrigações firmadas no Contrato de Cessão, bem como inoccorrência de qualquer hipótese de recompra obrigatória dos Créditos Imobiliários;
- (iv) inexistência de decisão por violação 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 Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (“Lei nº 12.846/2013”) e o Decreto Lei 2.848 de 7 de dezembro de 1940 (“Código Penal”), pela Cedente, pelo Devedor, por suas afiliadas, ou pelas demais pessoas e entidades de seu grupo econômico,



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(v) cumprimento, se aplicável, em todos os aspectos materiais, pelo Devedor e pela Cedente, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos 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, conforme o caso;

(vi) não ocorrência, até a data de cumprimento das demais Condições Precedentes, de mudanças legais, regulatórias, tributárias ou de força maior/caso fortuito que afetem as principais características de títulos e valores mobiliários que podem lastrear Certificados de Recebíveis Imobiliários;

(vii) recebimento, pela Securitizadora, de opinião legal, em termos satisfatórios à Securitizadora, elaborada pelo assessor legal da operação atestando a validade e exequibilidade dos



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

Documentos da Operação, o que inclui a conferência de poderes das respectivas partes signatária;

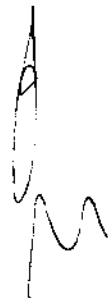
(viii) subscrição e integralização da totalidade dos CRI objeto da Oferta Pública Restrita.

“Conta do Patrimônio Separado”: A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (n. 341), sob o nº 31.211-7, agência 8499, na qual serão depositados os recursos relativos aos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização;

“Contrato de Cessão”: O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*, celebrado em 28 de fevereiro de 2020, entre a Cedente e a Emissora, com a interveniência e anuência do Devedor;

“Contrato de Distribuição”: O *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.*, celebrado em 12 de março de 2020 entre a Emissora e o Coordenador Líder, com interveniência do Devedor;

“Coordenador Líder” Significa a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários,



1.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

“Créditos Imobiliários”:

Significa todos os créditos imobiliários decorrentes da obrigação assumida pelo Devedor de pagar a Quarta Parcela do Preço de Aquisição (conforme definições constantes do Contrato de Cessão) do Compromisso de Venda e Compra, de titularidade da Emissora, que compreendem a obrigação de pagamento do valor de principal atualizado e dos juros respectivos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelo Devedor por força da obrigação de pagar a Quarta Parcela do Preço de Aquisição, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Compromisso de Venda e Compra;

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da 35ª série da 1ª emissão da Emissora;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade de pessoas ou entidades por ela controladas;

“CSLL”:

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

2

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

- “Custodiante” ou “Instituição Custodiante”: A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
- “CVM”: A Comissão de Valores Mobiliários – CVM;
- “Data de Aniversário”: É o dia 12 de março cada ano;
- “Data de Emissão”: A data de emissão dos CRI é 12 de março de 2020;
- “Data de Emissão da CCI”: A data de emissão da CCI é 12 de março de 2020;
- “Datas de Integralização”: A(s) data(s) em que os CRI serão integralizados;
- “Data de Vencimento”: A data de vencimento final dos CRI, qual seja, 12 de março de 2025;
- “Despesas do Patrimônio Separado”: São as despesas recorrentes da operação, descritas no item 13.1 deste Termo;
- “Devedor”: Significa o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e regido por seu Regulamento, alterado e consolidado em 08 de outubro de 2020, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.974.819/0001-00;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórbx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

“Dias Úteis”: Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“Documentos da Operação”: O Compromisso de Venda e Compra, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, a Escritura de Hipoteca, o presente Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, incluindo seus futuros e eventuais aditamentos, quando mencionados em conjunto;

“Emissão”: A presente emissão dos CRI;

“Emissora”: Significa a **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo;

“Escritura de Emissão de CCI”: O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, celebrado entre a Cedente, na qualidade de emissora da CCI, a Instituição Custodiante da CCI e o Devedor, na qualidade de interveniente anuente, em 12 de março de 2020;

“Escritura de Hipoteca” A escritura de hipoteca a ser firmada entre a Cedente e a Emissora, com a interveniência e anuência do Devedor, por meio da qual é constituída a hipoteca em 1º grau sobre a fração ideal de 13% (treze por cento) do Imóvel;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

“Escriturador”:

A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar A (Parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;

“Hipoteca”:

Hipoteca em 1º grau da fração ideal de 13% (treze por cento) do Imóvel, nos termos da Escritura de Hipoteca;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado”:

São as hipóteses em que a Emissora poderá decretar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e exigir do Devedor que realize seu pagamento integral antecipado, acrescido da atualização monetária, dos juros e demais encargos previstos no Compromisso de Venda e Compra, de forma a permitir que a Emissora resgate a totalidade dos CRI, conforme previstas no Contrato de Cessão:

- a) o descumprimento, por parte do Devedor, de quaisquer obrigações não pecuniárias previstas nos Documentos da Operação que não tenha sido sanado dentro de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento de comunicação da Emissora nesse sentido;
- b) o descumprimento, por parte do Devedor, de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação que não tenha sido sanado dentro de 10 (dez) dias contados da data do recebimento de comunicação da Emissora nesse sentido; e



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

c) a ocorrência de qualquer evento que acarrete a liquidação ou encerramento das atividades do Devedor;

“IGPM”: O Índice Geral de Preços – Mercado, conforme divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“Instrução CVM 358”: A Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada;

“Instrução CVM 414”: A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

“Instrução CVM 476”: A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

“Instrução CVM 539”: A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

“Instrução CVM 583”: A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;

“Investidor(es)”: Significam os titulares dos CRI;

“Investidor(es) Profissional(is)”: Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

“Investidor(es) Qualificado(s)”: Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539;

“Investimentos Permitidos”: São os investimentos realizados com os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado em: títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária. Entende-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário – ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco;

“Imóvel”: O imóvel objeto da matrícula nº 49.137 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição (2º Distrito) da Comarca de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, integrante do conjunto de galpões logísticos e instalações acessórias Condomínio Logístico “CL DUQUE”, denominado “Galpão 1”;

“IOF/Câmbio”: O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

“IOF/Títulos”: O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

- “IRRF”:** O Imposto de Renda Retido na Fonte;
- “IRPJ”:** O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
- “Juros Remuneratórios dos CRI”:** Significa os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme previstos no item 5.2. deste Termo;
- “Lei 9.514”:** A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
- “Lei 10.931”:** A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
- “Lei das Sociedades por Ações”:** A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
- “MDA”:** MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
- “Multa Indenizatória”:** Obrigação assumida pela Cedente perante a Emissora, nos termos da Cláusula 4.1. do Contrato de Cessão, acerca da existência integral dos Créditos Imobiliários, assim como por sua exigibilidade, legitimidade e correta formalização, de forma que a Cedente se comprometeu indenizar a Emissora, nos termos do Artigo 275 do Código Civil, após decisão judicial que envolva discussão quanto à existência ou

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

exigibilidade dos Créditos Imobiliários, bem como por qualquer terceiro, com qualquer fundamento, inclusive com base na nulificação, anulação, declaração de ineficácia, rescisão, resolução, resilição, ou denúncia, a qualquer tempo, dos Créditos Imobiliários e/ou da Cessão de Créditos;

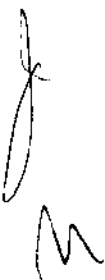
“Obrigações Garantidas dos CRI”: São aquelas descritas no item 8.1. deste Termo;

“Oferta” ou **“Oferta Pública Restrita”**: A oferta pública com esforços restritos de distribuição dos CRI, realizada pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM 476 e do Contrato de Distribuição;

“Pagamento Antecipado Voluntário”: O Devedor poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, pagar antecipadamente parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora, mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da efetiva data de pagamento antecipado, comunicando o montante a ser pago antecipadamente, independentemente de aprovação dos titulares do CRI ou de aditamento aos Documentos da Operação.

“PIS”: A Contribuição ao Programa de Integração Social;

“Preço de Integralização”: Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, na primeira Data de Integralização pelo seu Valor Nominal Unitário, e nas demais Datas de



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário devidamente atualizado monetariamente e acrescido da respectiva remuneração descrita neste Termo, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização, por intermédio dos procedimentos operacionais estabelecidos pela B3;

“Recompra Obrigatória dos Créditos Imobiliários”:

Nos termos do Contrato de Cessão, caso a Cedente descumpra sua obrigação de formalizar a Escritura de Hipoteca, ou se verificarem falsas ou omissas suas declarações e garantias prestadas no Contrato de Cessão, sem que tal situação seja remediada em até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da notificação da Emissora nesse sentido, a Emissora poderá exigir que a Cedente recompre os Créditos Imobiliários pelo valor integral de seu saldo devedor, acrescido da atualização monetária, dos juros e demais encargos previstos no Compromisso de Venda e Compra, de forma a permitir que a Emissora resgate a totalidade dos CRI;

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Hipoteca, bem como sobre todos e quaisquer outros direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como recursos financeiros, multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários,



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

da Hipoteca, da Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei 9.514 e deste Termo;

“Remuneração da Emissora”: É remuneração mensal devida à Emissora pela administração do Patrimônio Separado, prevista no item 9.2. e seguintes deste Termo;

“Resgate Antecipado Compulsório dos CRI”: Significa o resgate antecipado compulsório dos CRI, que ocorrerá na forma prevista no item 6.1. deste Termo;

“Termo de Securitização” ou **“Termo”**: O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

“Titulares de CRI”: Os titulares dos CRI, em conjunto;

“Valor da Cessão”: A importância que a Emissora pagará a Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, nos termos do Contrato de Cessão e da Cláusula 2.4. deste Termo de Securitização;

“Valor Nominal Unitário”: É o valor nominal unitário de cada CRI, que, na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais);



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

1.1.1. Exceto se expressa e diversamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

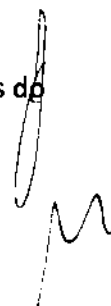
2.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, da CCI e da Hipoteca aos CRI da 35ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.2. Lastro dos CRI e Cessão dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em 28 de fevereiro de 2020, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, e que passaram a ser representados pela CCI por ocasião da celebração da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Origem da CCI: A CCI foi emitida pela Cedente, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3.1. A Emissora, ou terceiros por ela contratados, será a responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.3.2. A CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931.



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

2.4. Valor da Cessão: Observado o disposto no subitem 2.4.4., abaixo, pela aquisição dos Créditos Imobiliários e da CCI, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão na forma prevista no subitem 2.4.1., abaixo.

2.4.1. O pagamento do Valor da Cessão será realizado mediante a verificação das Condições Precedentes e conforme venha a ser realizada a integralização da totalidade dos CRI. O pagamento do Valor da Cessão deverá ser feito na mesma data em que ocorrer a última integralização e pagamento dos CRI, caso a liquidação financeira da última integralização e pagamento dos CRI tenha sido concluída até as 16h00, inclusive, ou, caso tal liquidação financeira ocorra após as 16h00, exclusive, no Dia Útil imediatamente posterior, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades e/ou correções monetárias.

2.5. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão investidos nos Investimentos Permitidos.

2.5.1. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, a Emissora deverá, em até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da quitação final dos CRI, liberar eventual saldo remanescente da Conta do Patrimônio Separado líquido de impostos, para o Devedor, em conta corrente a ser informada pelo Devedor, levando em conta eventual retenção de recursos para quitação de obrigações já decorridas, mas ainda não pagas, do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, pela CCI e pela Hipoteca, possuem as seguintes características:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 35ª;
3. Quantidade de CRI: 10.000 (dez mil);
4. Valor Global da Série: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) na Data de Emissão;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão;
6. Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3;
7. Índice de Atualização Monetária: Os CRI serão atualizados anualmente pelo IGPM;
8. Juros Remuneratórios: Os CRI farão jus a juros remuneratórios a uma taxa de 6% (seis por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculado conforme fórmula constante do item 5.2 abaixo;
9. Prêmio: Não há;
10. Data de Vencimento: 12 de março de 2025;



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

11. Periodicidade de pagamento de juros: Na periodicidade prevista no Anexo I deste Termo de Securitização;
12. Periodicidade de pagamento de amortização: Na periodicidade prevista no Anexo I deste Termo de Securitização;
13. Prazo Total: 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento.
14. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, sobre a Hipoteca e sobre a Conta do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização;
15. Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
16. Data de Emissão: 12 de março de 2020;
17. Local de Emissão: São Paulo – SP;
18. Garantia dos CRI: Hipoteca;
19. Garantias dos Créditos Imobiliários: Não há;
20. Garantia Flutuante: Não há;
21. Coobrigação da Emissora: Sem coobrigação;



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

22. Riscos: Conforme Cláusula Décima Sétima deste Termo de Securitização.

3.2. Depósito: Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição primária será realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.

3.3. Oferta Pública Restrita: A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e da Instrução CVM nº 414, em regime de melhores esforços de colocação para o montante total da Oferta Pública Restrita, e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. Não obstante, a Oferta Pública Restrita será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 12 do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

3.3.1. A Oferta Pública Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

3.3.2. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM 476.

3.3.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da Oferta Pública Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, nos



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

termos da Cláusula Quarta, abaixo, devendo tais Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição e a ser prevista na declaração de investidor profissional dos Titulares de CRI (caso aplicável), atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM e será registrada na ANBIMA na forma da Cláusula 3.3 acima; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

3.4. **Encerramento:** A Oferta Pública Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora em conjunto com o Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM 476.

3.4.2. Caso a Oferta Pública Restrita não seja encerrada dentro de até 180 (centro e oitenta) dias da data de seu início, a Emissora, em nome e em benefício do Coordenador Líder, deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1. acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.5. **Vedação à Negociação ("Lock Up"):** Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor.

3.5.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e desde que apresente o respectivo prospecto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.6. **Mercado Secundário:** Observado o item 3.5. acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir com o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

3.7. **Declarações:** As declarações a serem emitidas pela Instituição Custodiante, pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, encontram-se anexas ao presente Termo como **Anexos III, IV, V e VI,** respectivamente.

3.8. **Banco Liquidante:** O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio dos sistemas da B3.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. **Subscrição e Integralização dos CRI:** Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do item 4.1.1 abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização.

4.1.1. Os CRI serão subscritos após a verificação das Condições Precedentes.

4.1.2. A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação financeira da B3, sendo admitido, a critério da Emissora, ágio ou deságio no

11

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

momento da integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização.

4.1.3. Os CRI que venham a ser integralizados na primeira Data de Integralização serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário sem qualquer atualização. Os CRI que venham a ser integralizados após a primeira Data de Integralização serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

4.2. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via B3 UTVM, e os recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento do Valor da Cessão, na forma prevista no item 2.4 e seguintes, acima.

4.3. Ordem de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade em relação aos Pagamentos Antecipados Compulsórios previstos na CCI, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior ("Cascata de Pagamento Ordinária"). Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- a) Despesas incorridas e não pagas;
- b) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- c) Juros Remuneratórios dos CRI; e
- d) Amortização Programada dos CRI no respectivo período, nos termos do item 5.4 abaixo.



Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

4.4. Os pagamentos a serem feitos pelo Patrimônio Separado deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos ("Cascata de Pagamentos Extraordinária"), na ocorrência dos eventos elencados no item 4.6. abaixo, observado que, cessando ou tendo sido sanado o evento que motivou a adoção da Cascata de Pagamento Extraordinária, a ordem de pagamentos dos CRI retornará automaticamente para a Cascata de Pagamento Ordinária. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- a) Despesas incorridas e não pagas;
- b) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- c) Juros Remuneratórios dos CRI; e
- d) amortização dos CRI, até o seu efetivo resgate.

4.5. Os pagamentos a serem feitos pelo Patrimônio Separado para os Titulares dos CRI, de acordo com a cascata de pagamentos em vigor, utilizarão os montantes disponíveis na Conta do Patrimônio Separado na Data de Vencimento em questão.

4.6. Os pagamentos dos CRI deverão obedecer à Cascata de Pagamento Extraordinária no caso da ocorrência dos seguintes eventos:

- a) no caso de pedido ou decretação de recuperação extrajudicial ou judicial, falência, Regime de Administração Especial Temporária (RAET), intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial ou regime similar em relação à Emissora;



4

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

- b) caso a cascata de pagamentos em vigor seja a Cascata de Pagamentos Ordinária, e seja identificado o não pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI ou da Amortização Programada do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva Data de Pagamento; e
- c) caso tenha sido identificada a ocorrência de alguma Hipótese de Vencimento Antecipado, mesmo que o vencimento antecipado não tenha sido decretado pelos Investidores.

4.6.1. Uma vez que tenha cessado ou sido sanado o evento que motivou a adoção da Cascata de Pagamento Extraordinária, a ordem de pagamentos dos CRI retornará automaticamente para a Cascata de Pagamento Ordinária.

CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado pela variação acumulada do IGP-M, aplicado anualmente, calculado da seguinte forma:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_e = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na última data de incorporação de juros dos CRI (se houver), ou na última Data de Aniversário o que ocorrer por último

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator acumulado das variações mensais do IGPM, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right) \right]$$

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.

NI_k = Valor do número índice do IGP-M do 1º (primeiro) mês anterior ao mês de atualização (por exemplo, se a data de atualização for no mês de março, utilizar-se-á o número índice referente ao mês de fevereiro).

NI_{k-1} = Valor do número índice do IGP-M do 1º (primeiro) mês anterior à última data de atualização.

Para a primeira atualização monetária, que ocorrerá em 12 de março de 2021, será considerado a variação do número índice do IGP-M de fevereiro de 2021 sobre o número índice do IGP-M de fevereiro de 2020.

$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)$ = calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.1.1. Para efeito das definições indicadas acima, considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 12 de março cada ano.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 35ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 12 de março de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

5.1.2. O número índice do IGPM deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.1.4. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IGPM, ou ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser convocada Assembleia Geral para deliberar sobre o tema.

5.2. Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios dos CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, serão de 6,00% (seis por cento) ao ano, com base em um ano de 360 dias corridos ("Juros Remuneratórios dos CRI"). Os Juros Remuneratórios dos CRI incidirão sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, a partir da primeira Data de Integralização, e serão pagos na periodicidade prevista no Anexo I, sendo que o primeiro pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI ocorrerá em 12 de abril de 2020, observados os termos e condições deste Termo de Securitização, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias corridos, com base em um ano de 360 dias, de acordo com a fórmula prevista abaixo:

$$J = VN_a \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário de juros devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_a = conforme definido acima. Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$FatorJuros$ = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento: