



Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários

CRI Square Life Center

R\$ 55.500.000,00



EQI / investment
banking

Disclaimer

Este material publicitário foi preparado pela **EQI Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição, habilitada e autorizada pela CVM para o exercício das atividades relativas à distribuição de títulos e valores mobiliários, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 47.965.438/0001-78, (“EQI”) convidada a participar da Oferta (conforme definida abaixo) pela **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13 (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder no âmbito da oferta pública de distribuição, destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, segundo o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta” e “Resolução CVM 160”, respectivamente), de Certificados de Recebíveis Imobiliários da primeira série da 60ª (sexagésima) emissão, em 4 (quatro) Séries, da **Travessia Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.609.050/0001-64 (“CRI Primeira Série”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª a 4ª Séries da 60ª (sexagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela **Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda.**” (“Termo de Securitização”), lastreados em créditos imobiliários decorrentes da emissão de 213.500 (duzentas e treze mil e quinhentas) notas comerciais, em 4 (quatro) séries, com garantias reais e fidejussórias, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 43.689.060/0001-76 (“Devedora”), em favor da Emissora, tendo sido elaborado com base em informações prestadas pela EQI, pela Emissora e pela Devedora, constantes do Termo de Securitização, do prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto”) e demais documentos da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder ou da EQI, nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora, da Oferta ou dos CRI Primeira Série objeto deste Material Publicitário, não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra e venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI.

Este Material Publicitário não deve ser considerado pelos destinatários como um substituto ao exercício de seu próprio julgamento. Quaisquer opiniões expressas neste Material Publicitário estão sujeitas a alteração sem aviso prévio.

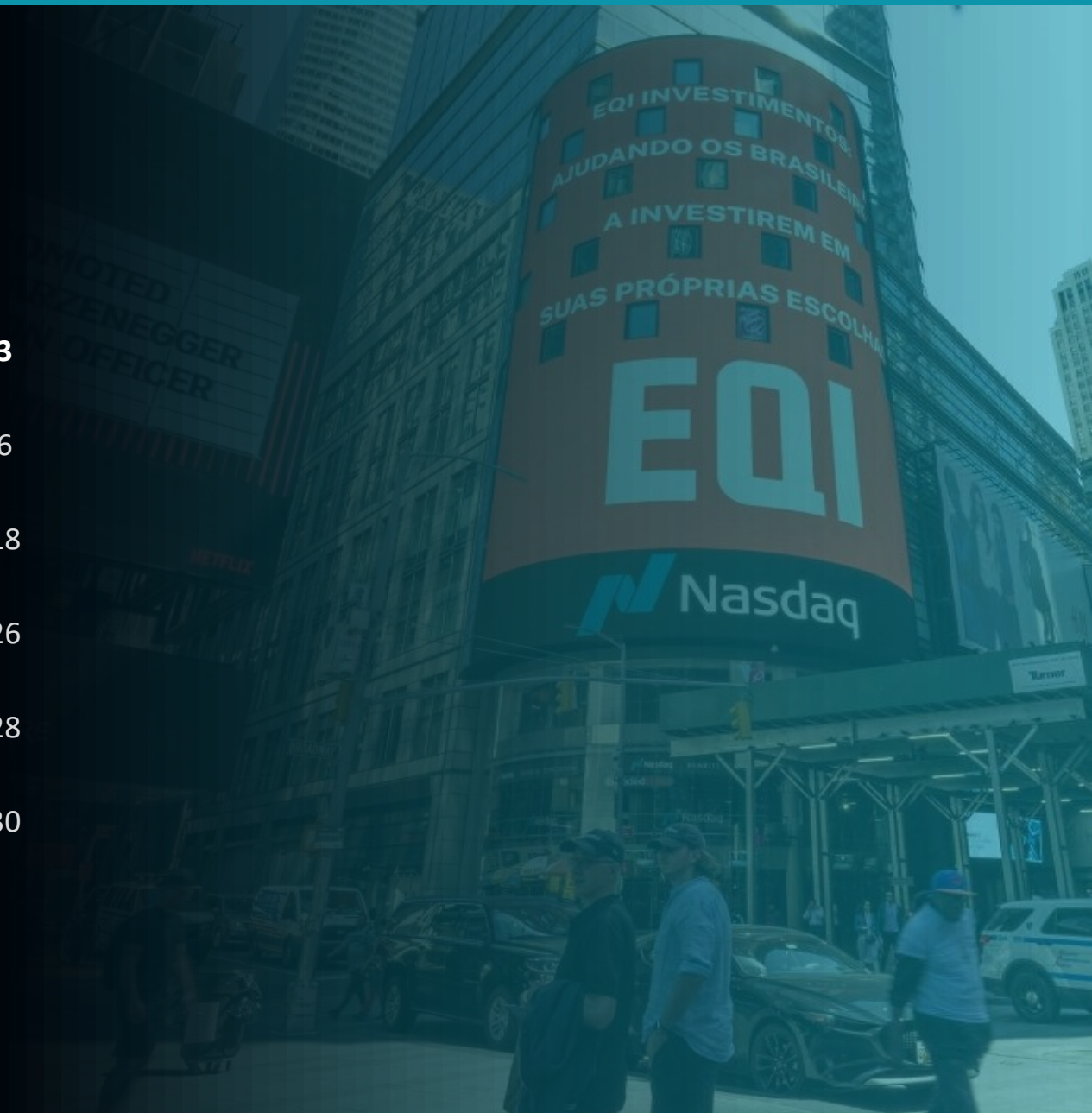
Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, não é um documento completo e, portanto, não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nos CRI, de modo que potenciais investidores devem ler o Termo de Securitização e o Prospecto, que está disponível nos endereços eletrônicos disponibilizados neste Material Publicitário, em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto e deste Material Publicitário, para avaliação dos riscos a que a Emissora e a Devedora estão expostas, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e aos CRI Primeira Série, que devem ser considerados para o investimento nos CRI Primeira Série, bem como utilizar outros elementos que considerem necessários para avaliar o possível investimento. Qualquer decisão de investimento pelos investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Termo de Securitização e nos documentos da Oferta, que conterão informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, dos CRI Primeira Série, da Emissora, da Devedora, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação da Devedora e às atividades da Devedora. O Termo de Securitização e o Prospecto poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Emissora, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores dos CRI Primeira Série é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, às informações contidas no Termo de Securitização e no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI Primeira Série, antes da tomada de decisão de investimento.

O investimento nos CRI Primeira Série envolve uma série de riscos que devem ser considerados pelos potenciais investidores ao tomar a decisão de investimento nos CRI Primeira Série, além de sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (Suitability). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento.

Agenda

Termos e Condições	3
Empreendimento Square Life Center	6
Companhias Sócias do Empreendimento	18
Cronograma da Oferta	26
Fatores de Risco	28
Documentos da Oferta e Contato	30



Termos e Condições

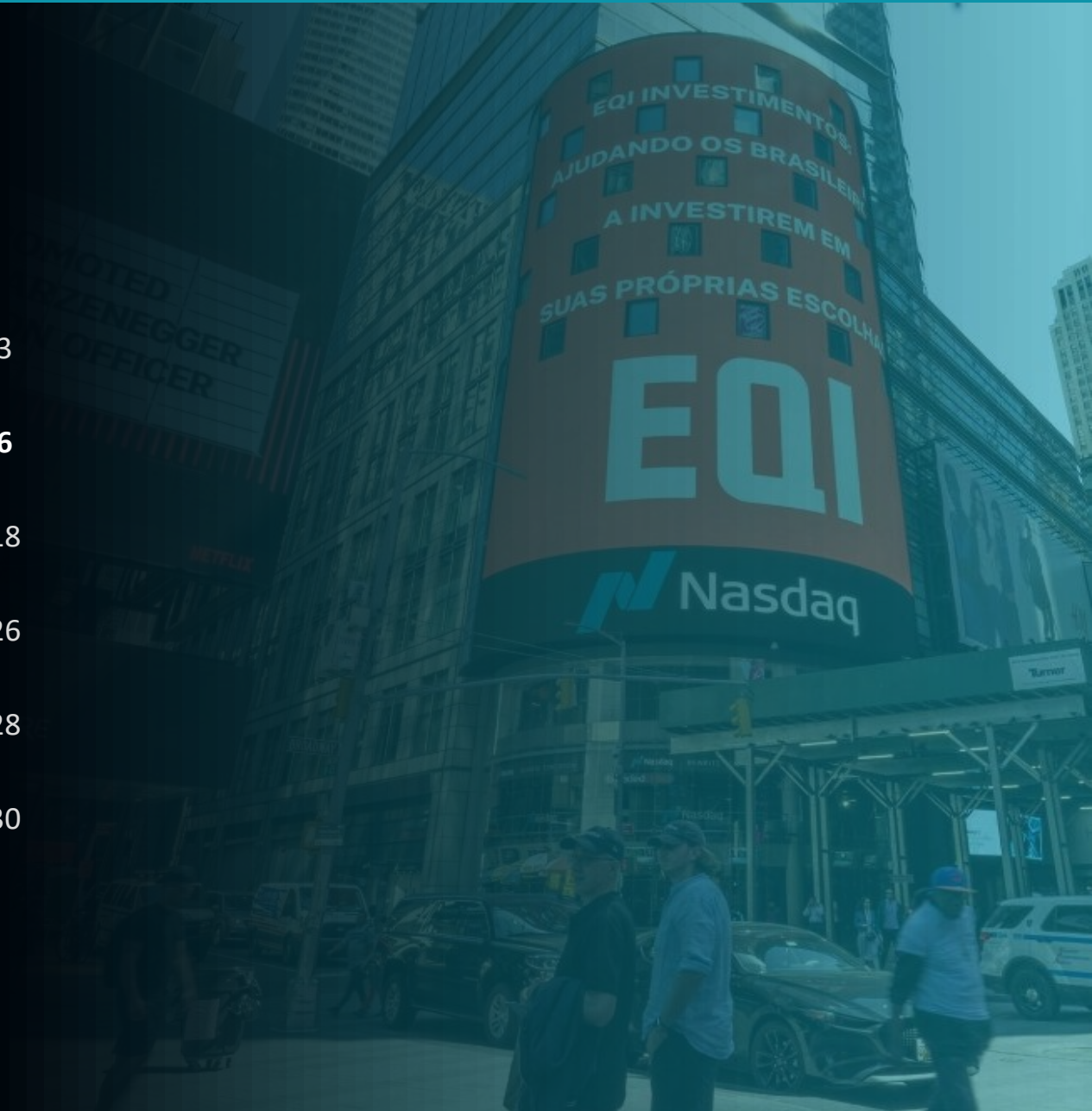
Tomador'	Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda
Use of Proceeds	Destinação futura de obras do Empreendimento Square Life Center
Instrumento	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Oferta	RCVM 160 (Público Qualificado)
Volume da Emissão	Valor de R\$ 55.500.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quinhentos mil reais) correspondente aos CRI da 1ª (primeira) série, de um total de 4 séries
Prazo da Operação	60 meses
Carência do Principal	Sem carência
Amortização do Principal	Bullet com cash sweep, sendo: 93% até a data do “Habite-se” (estimado em Junho/28); após “Habite-se”, a operação passa a ser 100% cash sweep
Taxa Indicativa (% a.a.)	CDI + 3,75% a.a.
Periodicidade de Juros	Mensal

Termos e Condições

Condições Precedentes	A primeira série da dívida será liberada em Janeiro de 2025, apenas com o cumprimento dos seguintes requisitos: ▪ Cronograma remanescente de obra inferior a R\$ 230.000.000 ▪ Registro das garantias no cartório de notas
Garantias	▪ Alienação fiduciária do imóvel; ▪ Alienação fiduciária de cotas da SPE do empreendimento; ▪ Cessão fiduciária de 100% do fluxo de recebíveis presentes e futuros; ▪ Aval dos sócios PF; ▪ Aval das companhias sócias do empreendimento (Construtora Saraiva de Rezende Ltda, EV Construtora Ltda e Iguassu Engenharia e Construções Ltda);
Covenants	$Razão\ de\ Garantia = \frac{VP\ Recebíveis + (Estoque * 80\%) + Shopping + Hotel}{Saldo\ Devedor} \geq 130\%$
Recompra Facultativa	▪ 2,5% flat do saldo remanescente
Outras Obrigações	▪ Comprovação de todos os investimentos financeiros efetuados no empreendimento Square Life Center, seja pela sociedade controladora ou por qualquer outra entidade jurídica ou pessoa física; ▪ Os custos e despesas com assessor legal, securitizadora, empresa de engenharia para validação do orçamento e custo de obra e demais prestadores de serviços serão pagos pela operação; ▪ Auditar a Bridge Incorporação Imobiliária SPE Ltda; ▪ Auditar todos os garantidores da operação;

Agenda

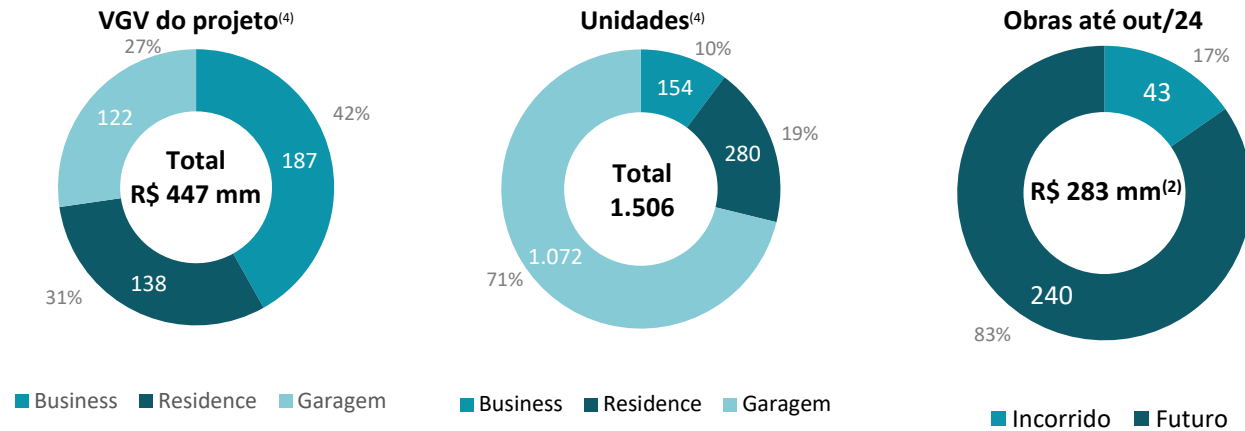
Termos e Condições	3
Empreendimento Square Life Center	6
Companhias Sócias do Empreendimento	18
Cronograma da Oferta	26
Fatores de Risco	28
Documentos da Oferta e Contato	30



Visão Geral do Empreendimento Square Life Center

O empreendimento une negócios, moradia, lazer e conveniência em duas torres: Business, de 41 andares, e Residence, de 38 andares, no Centro de Cascavel – PR.

Informações Gerais do Empreendimento



Status do Andamento da Obra



Notas: (1) Datas previstas; (2) A posição "incorrida" considera o realizado até o final de setembro. (3) De acordo com o cronograma-físico financeiro indicativo. (4) ex-permuta

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA DA OFERTA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Além do empreendimento, Square Life contará com uma operação de Estacionamento, Hotel, Shopping e Supermercado



O empreendimento inclui um **hotel da rede Mercure**, que ocupará parte da torre residencial, com **cerca de 120 quartos**, e será administrado pela rede de hotéis Mercure.



O **supermercado Festival** é uma rede de supermercados pertencente à Companhia Beal de Alimentos. A rede possui 24 lojas, sendo 5 em Cascavel e 19 em Curitiba e Pinhais. No empreendimento, o Festival ocupará o andar inferior.

O **shopping** contará com uma área bruta locável de 5.000 m², onde as lojas serão locadas, gerando receita recorrente para a Bridge. A estrutura contará com todo público das torres residenciais, hotel e business, além da infraestrutura do estacionamento do complexo.

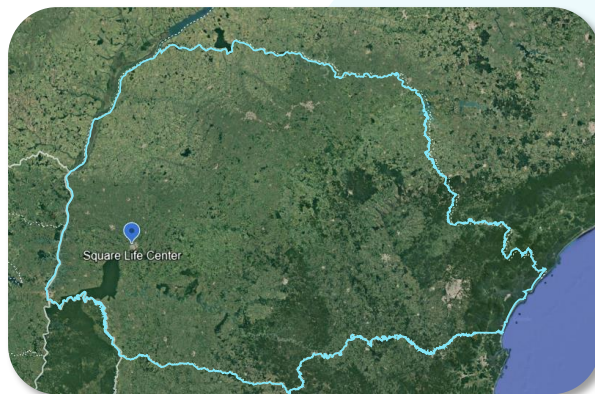
Operação de Estacionamento

O empreendimento **contará com uma operação de estacionamento** que servirá as instalações do próprio complexo, residencial, hotel, business, supermercado (Festival) e shopping, além de todo o entorno do complexo, que conta com a UNIP, uma universidade, entidades públicas como prefeitura, SENAC, etc.

Análise da Localização do Empreendimento

📍 Cascavel – PR

- Localizado em Cascavel, no Paraná, a cidade é um polo econômico e estratégico no oeste do estado, com forte presença no agronegócio e infraestrutura desenvolvida;
- O empreendimento Square Life Center, complexo de uso misto, integra duas torres: uma comercial (41 andares) e outra residencial (38 andares), com infraestrutura para atender diferentes segmentos, além de contar com uma operação de estacionamento. **Está próximo ao JL Shopping, Câmara Municipal, Prefeitura de Cascavel, Procon, Senac e Unipar;**
- A estratégia de estacionamento envolve a venda de 1.275 unidades que contará com uma gestão terceira. As vagas funcionarão como estacionamento rotativo, atendendo tanto moradores e empresas quanto o público externo. Por exemplo, **A Unipar já adquiriu 100 vagas no SquareLife para ofertar aos seus alunos.**



Unidades *Business*



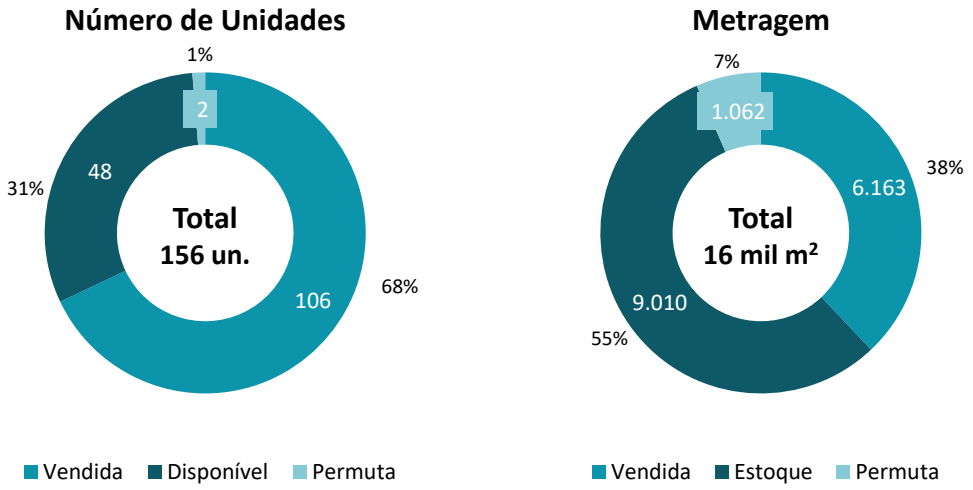
Unidades *Business*



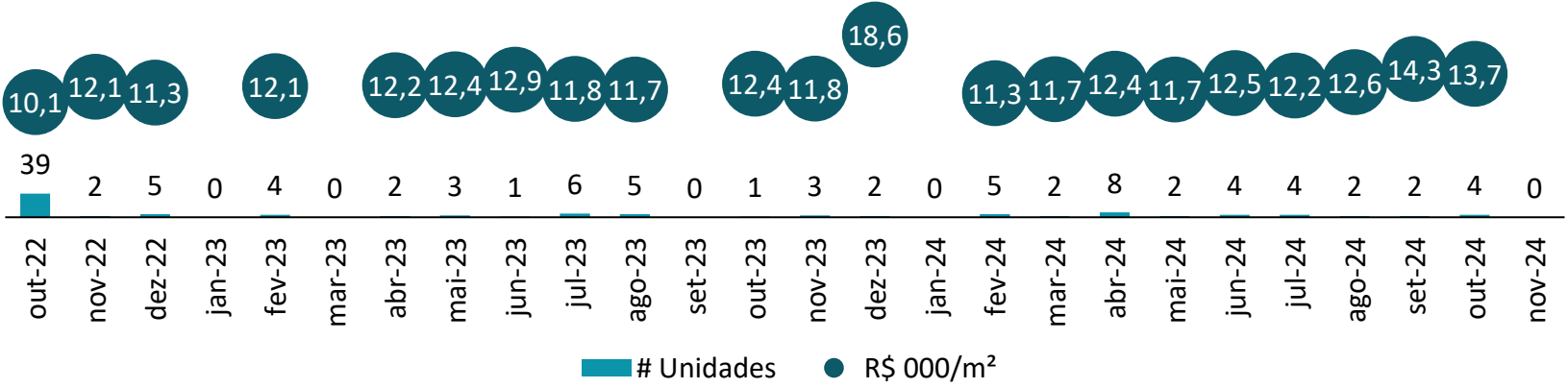
Unidades *Business*

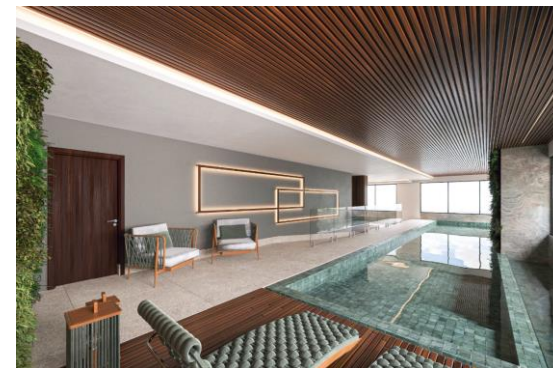
Média de 104 m²

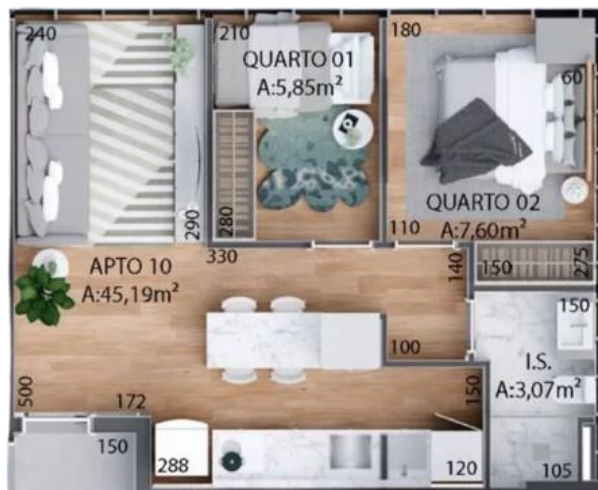
Mapa de Unidades



Venda Histórica de Unidades (Unidades em quantidade; Valor Médio em R\$/m²)



Unidades *Residence*

Unidades *Residence***1 Quarto**38,0 m² – 40,4 m²**Suíte + 1 Quarto**49,5 m² – 54,7 m²**2 Quartos**45,1 m²**Studio**24,3 m² – 27,8 m²

Unidades *Residence*

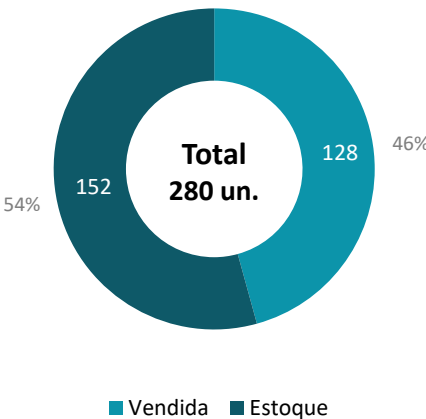


Unidades *Residence*

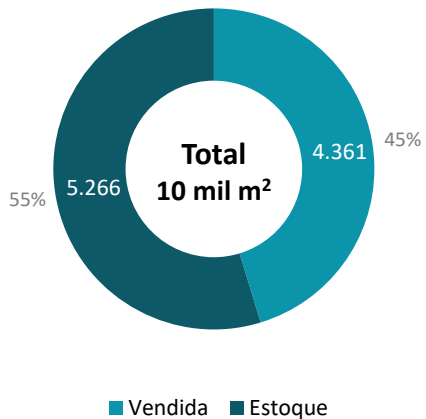
Média de 34 m²

Mapa de Unidades

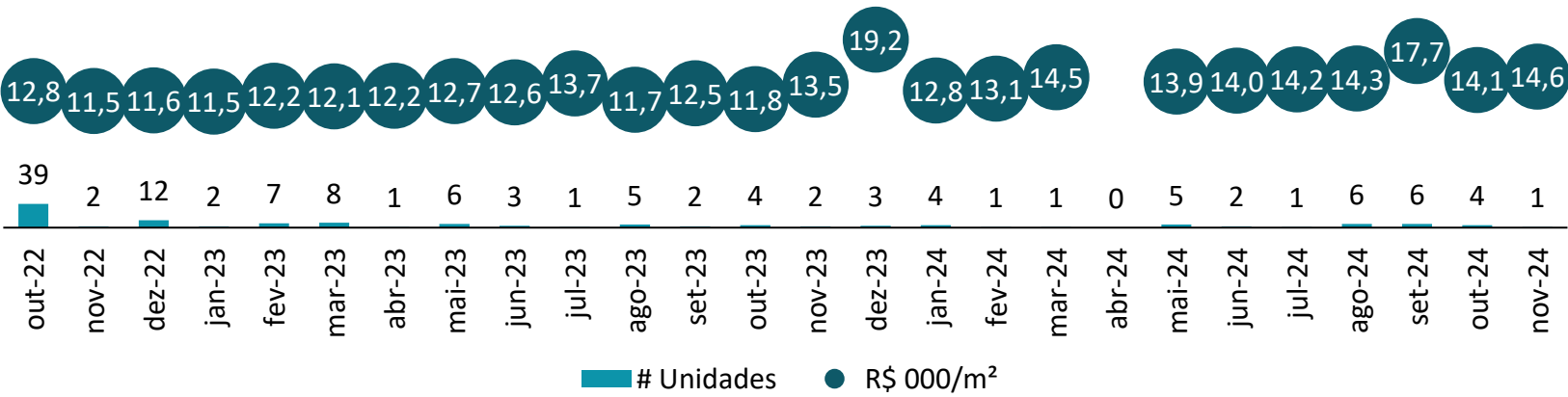
Número de Unidades



Metragem



Venda Histórica de Unidades (Unidades em quantidade; Valor Médio em R\$/m²)



Vagas de Garagem



Vagas de Garagem

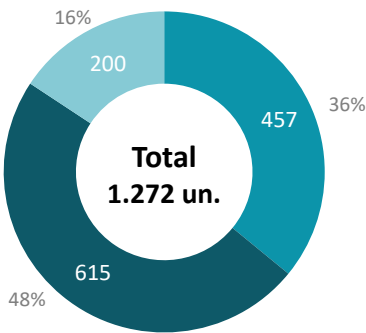


Vagas de Garagem

Média de 12 m²

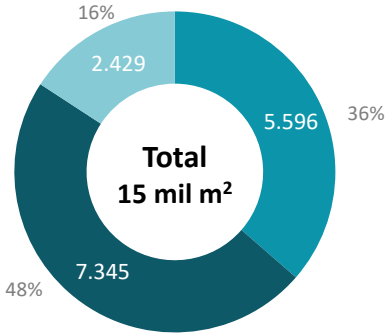
Mapa de Unidades

Número de Unidades



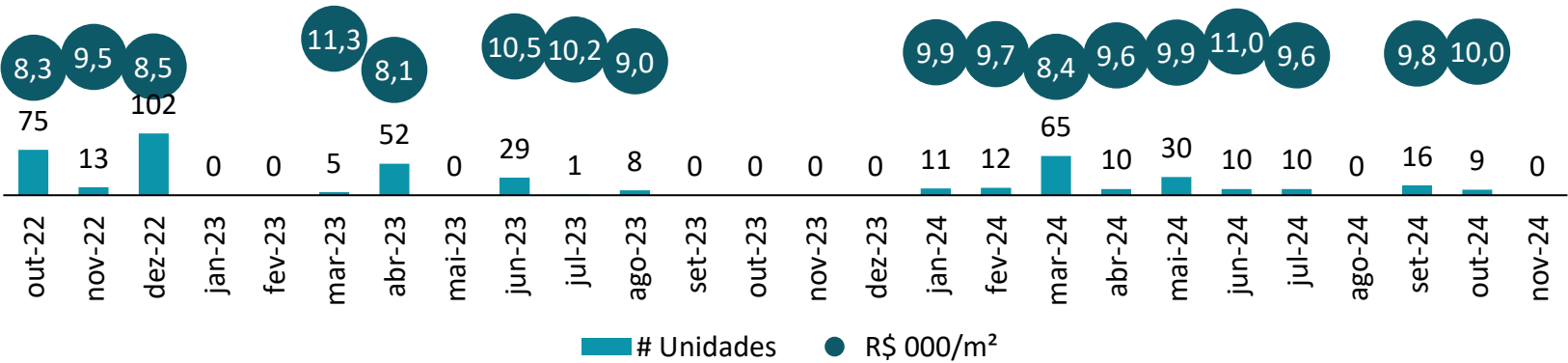
Vendida Estoque Permuta

Metragem



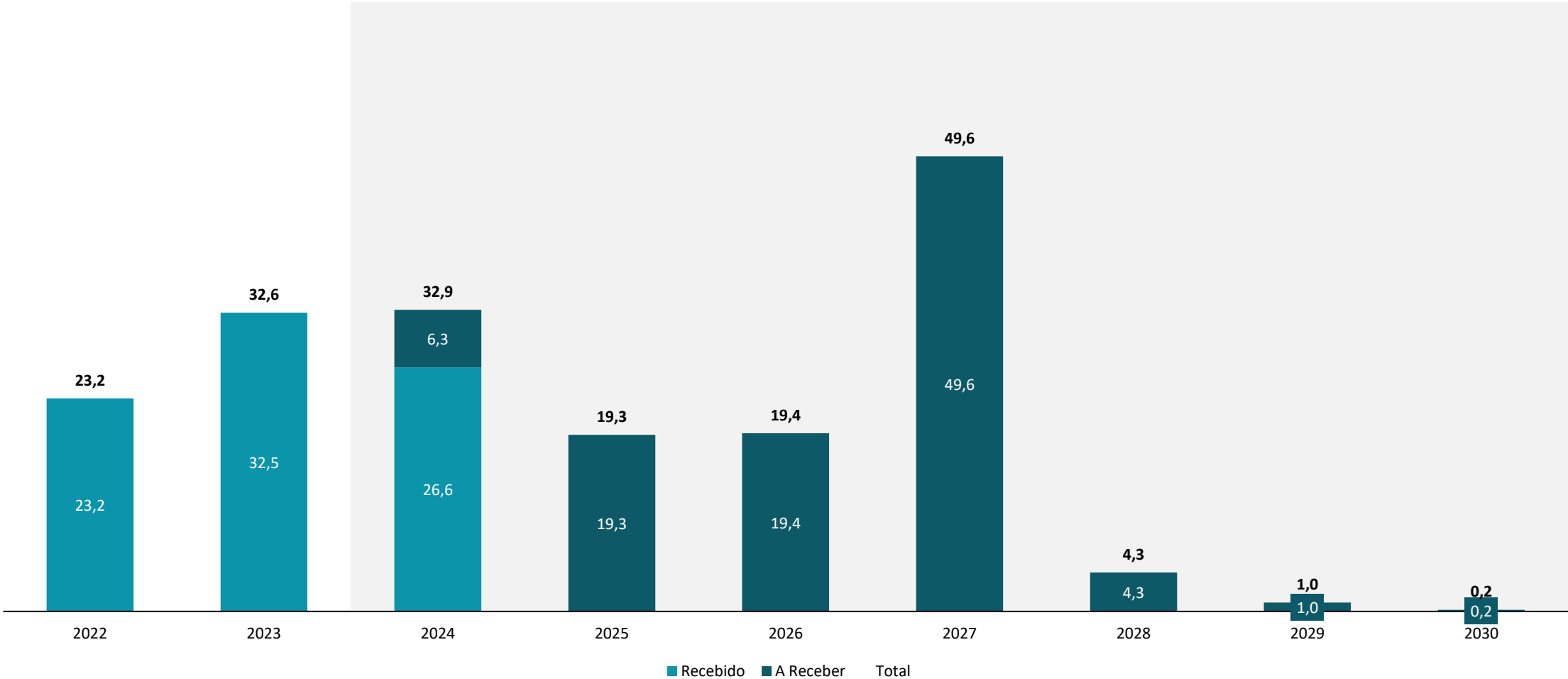
Vendida Estoque Permuta

Venda Histórica de Unidades (Unidades em quantidade; Valor Médio em R\$/m²)



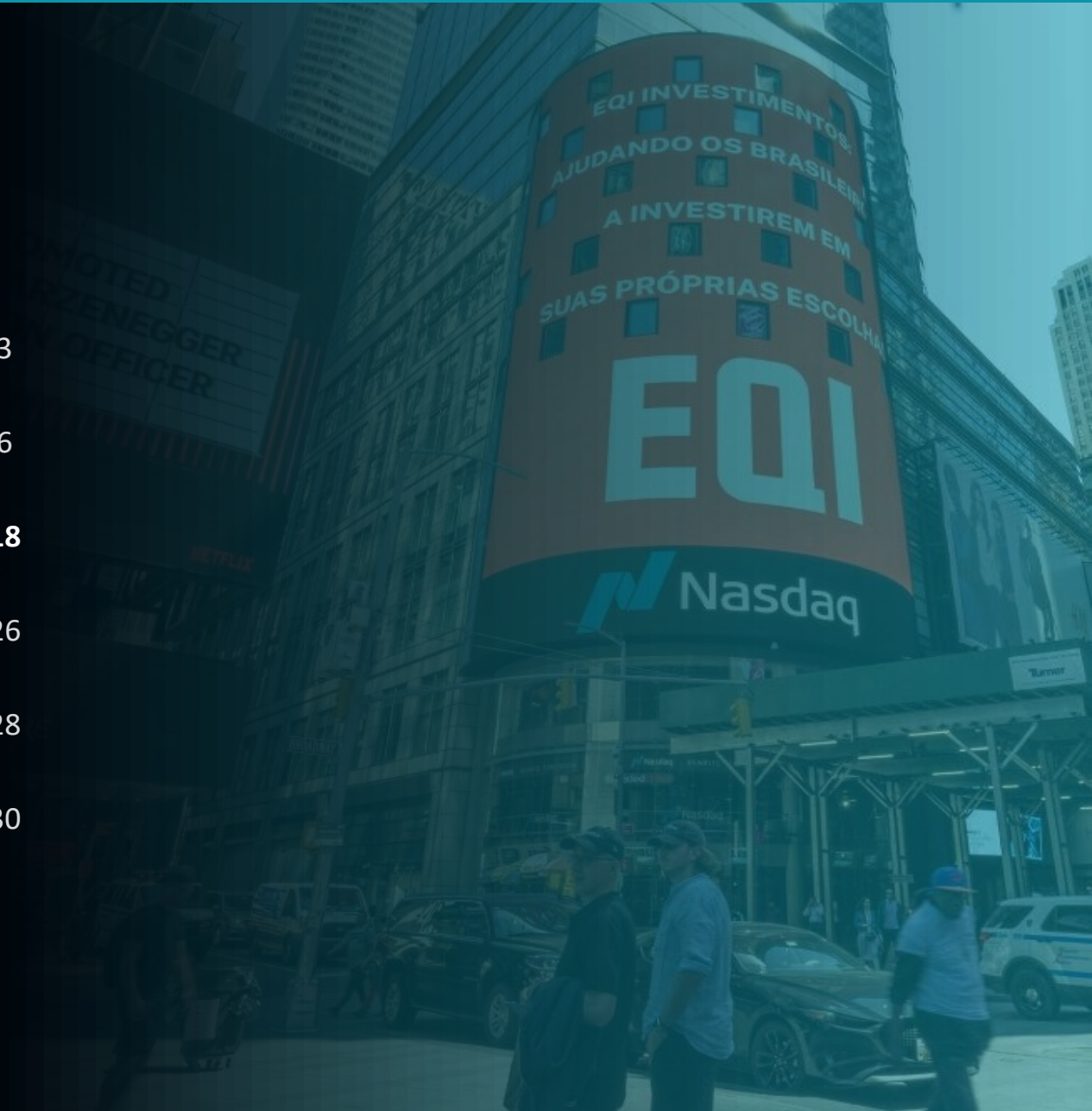
Carteira de recebíveis provenientes de unidades já vendidas

(R\$ mm)

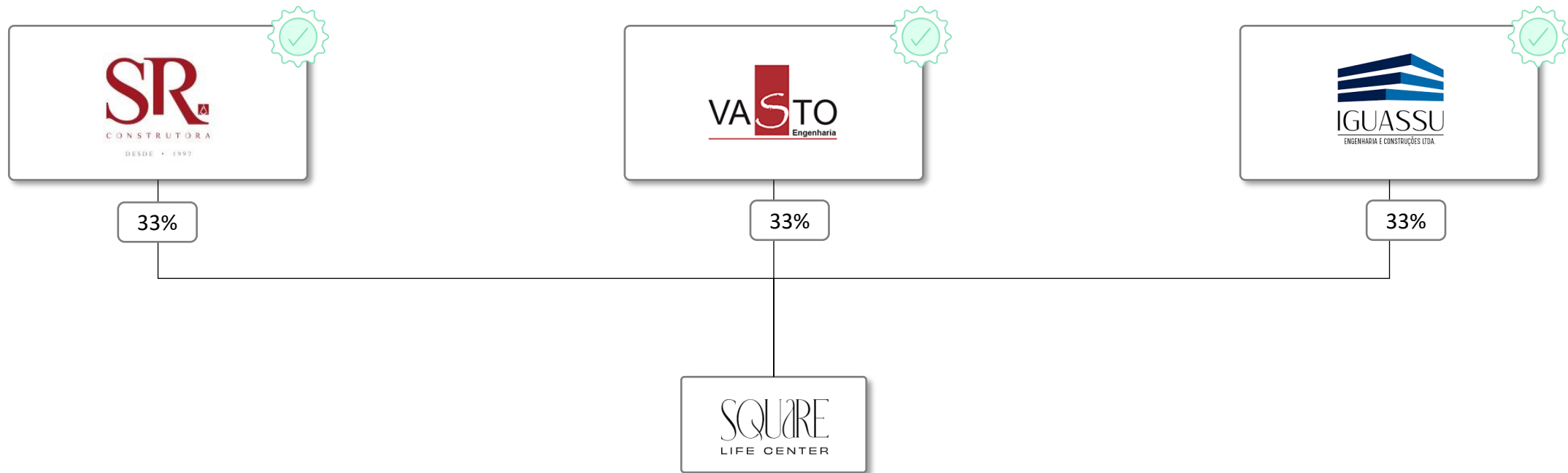


Agenda

Termos e Condições	3
Empreendimento Square Life Center	6
Companhias Sócias do Empreendimento	18
Cronograma da Oferta	26
Fatores de Risco	28
Documentos da Oferta e Contato	30

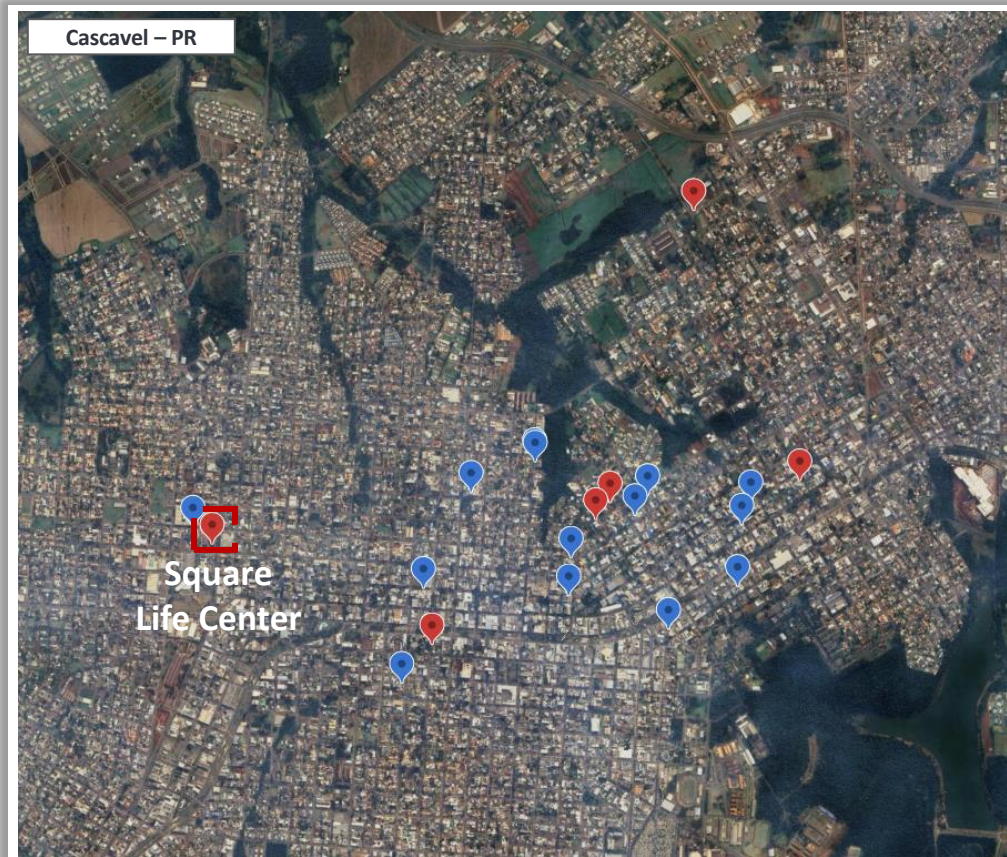


Organograma Societário do Empreendimento



 **Avalistas da operação** – possuímos o IRPF dos 3 acionistas relevantes das 3 companhias

Visão Geral da Saraiva de Rezende



 Obras Entregues

 Obras em Andamento

Notas: (1) Data base: Outubro de 2024

VGV Entregue ⁽¹⁾

R\$ 553 milhões

VGV em Andamento ⁽¹⁾

R\$ 935 Milhões

Unidades Entregues ⁽¹⁾

+ 1.000 Unidades

Unidades em Andamento ⁽¹⁾

+ 1.500 Unidades



SR SARAIVA DE
REZENDE
CONSTRUTORA

Empreendimento Isaac Newton

Quadro de Obras da Companhia | Obras Entregues

Descrição		Dados Financeiros				Obras	
Empreendimento	Cidade	Unidades Totais	Vendas (%)	VGv Total (R\$ mil)	Financiador	Início Construção	Término Obra
Edifício Maria Eduarda	Cascavel/PR	20	100%	1.726	Próprio	N/	ago-04
Edifício Mariana	Cascavel/PR	24	100%	2.216	Próprio	N/	set-06
Edifício Jose Smarzewski	Cascavel/PR	36	100%	10.932	Próprio	N/	jun-08
Edifício Ana Julia	Cascavel/PR	40	100%	9.674	Próprio	N/	fev-09
Edifício Valentina	Cascavel/PR	52	100%	19.803	CEF	dez-07	out-10
Edifício Julia	Cascavel/PR	52	100%	23.078	Santander	jun-09	dez-12
Edifício Geraldo Marques Saraiva	Cascavel/PR	68	100%	32.749	Bradesco	jan-10	jan-13
Edifício Guiomar Rezende	Cascavel/PR	62	100%	27.313	BB	ago-10	jun-13
Edifício Armando Rezende	Cascavel/PR	62	100%	30.480	Itau	nov-14	jan-14
Edifício Joao Baptista Cunha	Cascavel/PR	162	100%	60.879	CEF	jun-11	jun-14
Edifício Sylvio Kissula	Cascavel/PR	132	100%	84.456	Bradesco	set-12	nov-15
Edifício Abraham Lincoln	Cascavel/PR	92	100%	78.949	Itau	dez-13	dez-17
Edifício Eduardo Santos Pereira	Campo Grande/MS	72	100%	59.067	Santander	mar-15	dez-18
Edifício Thomas Jefferson	Cascavel/PR	136	100%	68.607	Proprio	dez-14	jun-19
Edifício Isaac Newton	Cascavel/PR	75	95%	43.362	CEF	jan-20	dez-23

Quadro de Obras da Companhia | Obras em Andamento

Descrição			Dados Financeiros					Obras			
Empreendimento		Cidade	Data Lançamento	Unidades Totais	Vendas (%)	VGv Total (R\$ mil)	Financiador	Início Construção	Término Obra	Custo Total (R\$ mil)	Obra Executada (%)
Edifício Gibran		Campo Grande/MS	jul-20	94	81%	131.981	CEF	jan-20	dez-24	75.000	89,0%
Edifício Francisco Henrique Renz		Cascavel/PR	nov-20	98	82%	149.239	BRP	jul-21	jun-25	84.000	63,0%
Edifício Toufic Elias Klaime		Cascavel/PR	jul-22	66	50%	86.204	BB	jul-22	jun-27	46.000	36,0%
Residencial Floratta Park		Cascavel/PR	jun-24	13	33%	33.339	—	set-24	dez-25	15.486	—
Cond. Country Garden Residence		Cascavel/PR	Em breve	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Ed. Res. Dr. Marcelo Rodrigues		Cascavel/PR	set-23	80	99%	39.548	BB	jan-24	jan-27	33.955	7,0%
Ed. José Torres Sobrinho		Cascavel/PR	nov-23	88	69%	47.515	—	fev-24	fev-27	36.890	—
Square Life Center		Cascavel/PR	out-22	1.506 ¹	46%	447.000 ¹	—	abr-24	dez-27	283.000	17%

Notas: (1) Não considera as unidades permutadas (202 permutas ao total).

Timeline com os Últimos Lançamentos do Grupo

Jul/
2022Out/
2022Set/
2023Nov/
2023Jun/
2024

Toufic Elias Klaime

VGv: R\$ 86 milhões
Unidades: 66
% Venda: 50%
% Obra: 36%



Square Life Center

VGv: R\$ 447 milhões
Unidades: 1.708
% Venda: 46%
% Obra: 17%



Residencial Dr. Marcelo Rodrigues

VGv: R\$ 40 milhões
Unidades: 80
% Venda: 99%
% Obra: 7%



Ed. José Torres Sobrinho

VGv: R\$ 48 milhões
Unidades: 88
% Venda: 69%
% Obra: 0%



Residencial Floratta Park

VGv: R\$ 33 milhões
Unidades: 13
% Venda: 33%
% Obra: 0%

Iguassu Engenharia e Construções Ltda.



- A Iguassu Engenharia foi fundada em 2004 em Foz do Iguaçu (PR) e é especializada na construção de empreendimentos de alto padrão
- Em 2017, expandiu suas atividades para o Paraguai, entregando obras de grande porte
- A empresa visa se tornar a principal construtora do Oeste do Paraná até 2025, com mais de 200.000 m² construídos



Hotel Recanto – Ala Collection

- Foz do Iguaçu
- Entrega: 2017



My Mabu

- Foz do Iguaçu
- Entrega: 2018



Residencial Esmeralda

- Foz do Iguaçu
- Entrega: 2014



Blue Park Aquático

- Foz do Iguaçu
- Entrega: 2017



Cellshop Brasil

- Foz do Iguaçu – Shopping Catuaí Palladium
- Entrega: 2020
- Uso Comercial – Loja de Departamento

Vasto Engenharia



- A Vasto Engenharia é uma empresa de construção que oferece uma ampla gama de serviços voltados para engenharia e construção civil, com foco em obras industriais, comerciais e de incorporação.
- Incorporação e Administração de Obras: gerenciamento de todo o processo construtivo, do planejamento à execução, para projetos residenciais e comerciais.
- Galpões Industriais: A Vasto constrói galpões industriais personalizados, projetados para atender necessidades específicas de seus clientes.
- Estruturas para Edifícios: A empresa também é especialista na construção de fundações e estruturas seguras para edifícios comerciais e residenciais.



Bacarin Embalagens e Papéis

- Ibema-PR



Residencial Esmeralda

- Foz do Iguaçu



Residencial Porto Santo

- Cascavel - PR



Hotel Recanto Cataratas

- Foz do Iguaçu - PR

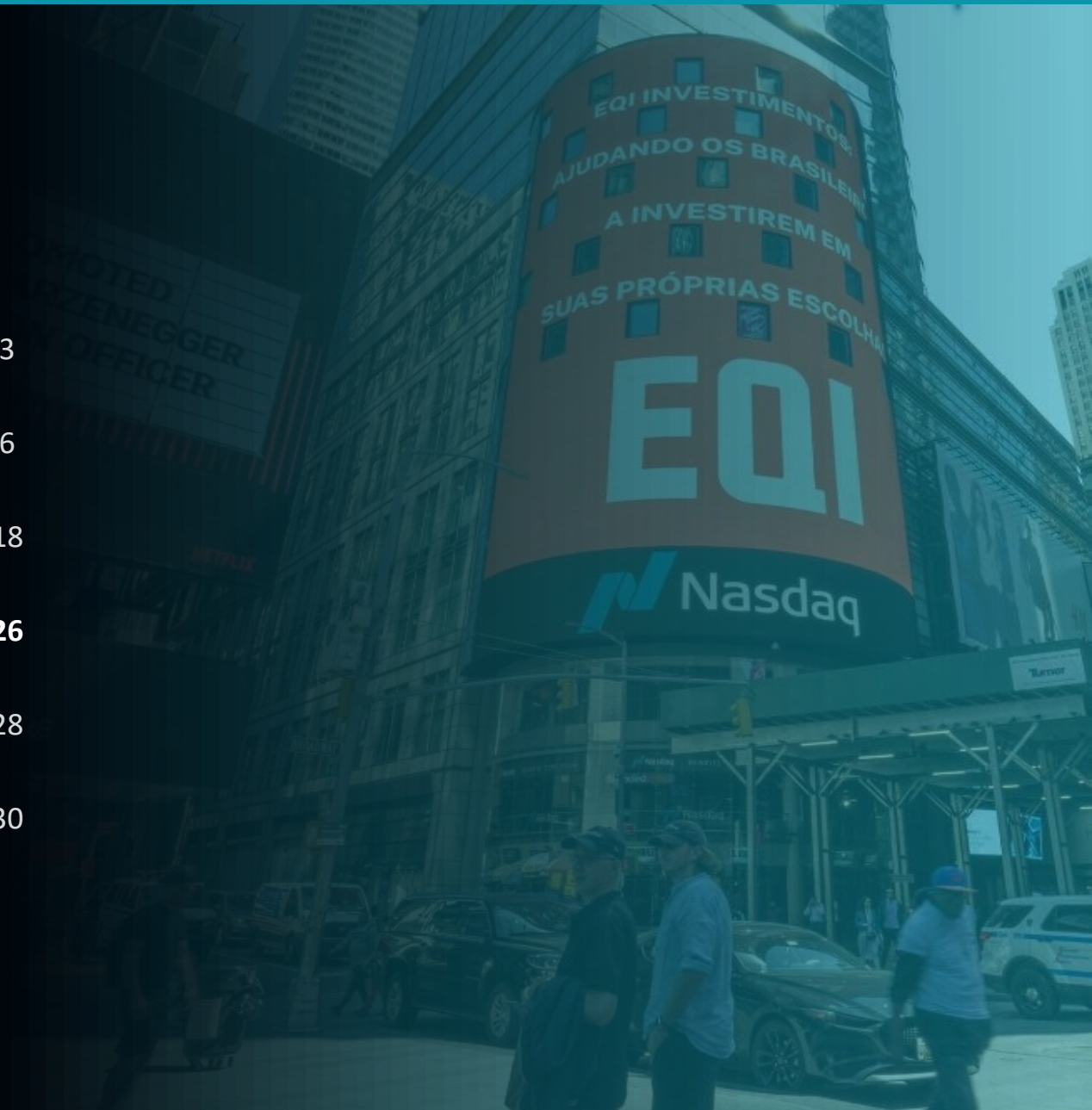


Centro de distribuição Adezan

- São Vicente-SP

Agenda

Termos e Condições	3
Empreendimento Square Life Center	6
Companhias Sócias do Empreendimento	18
Cronograma da Oferta	26
Fatores de Risco	28
Documentos da Oferta e Contato	30



Cronograma da oferta

Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	27/12/2024
Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾	27/12/2024
Início do Período de Subscrição	07/01/2025
Primeira Data da Liquidação da Oferta	31/01/2025
Encerramento do Período de Subscrição	24/06/2025
Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	25/06/2025

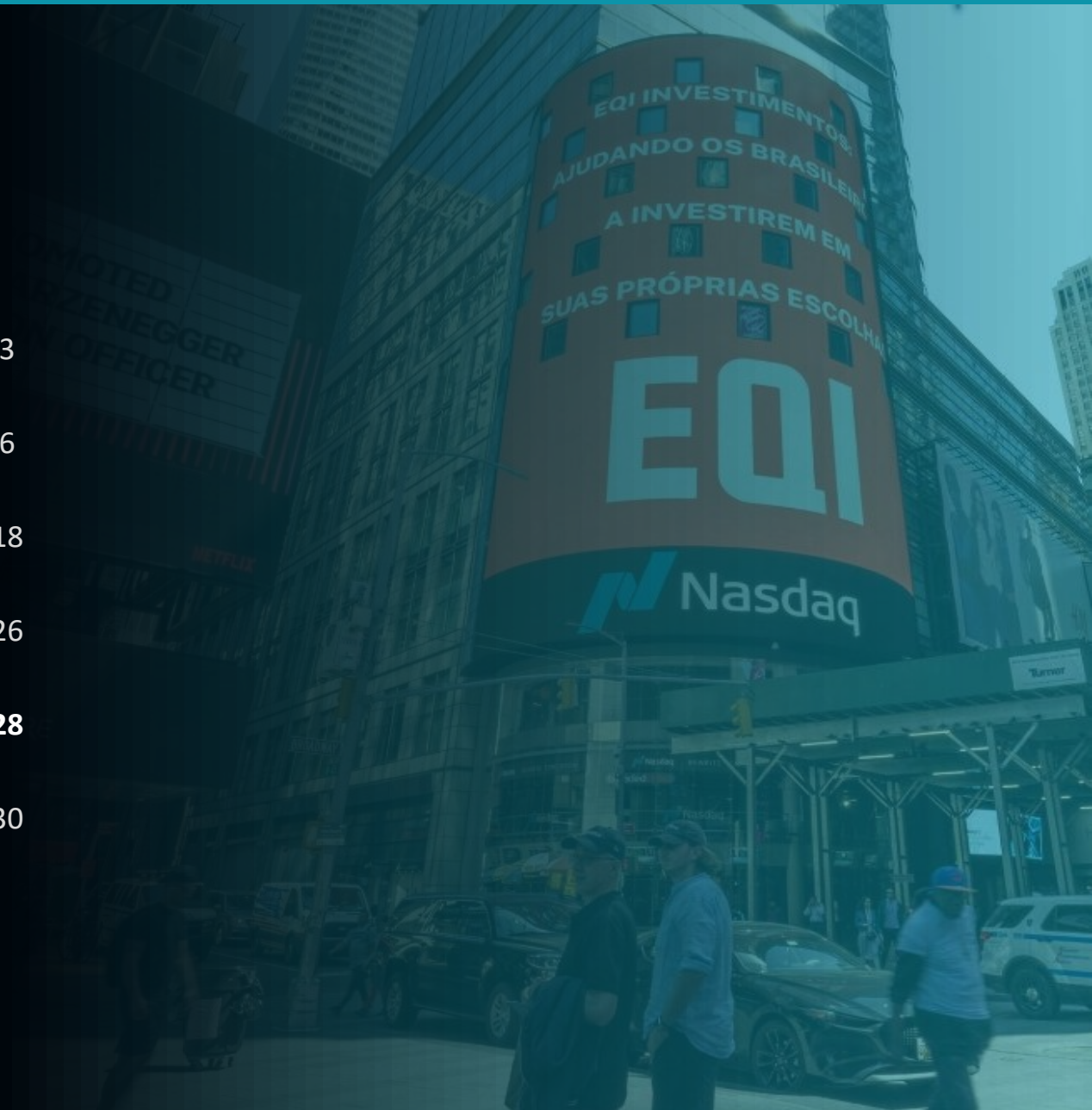
⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Agenda

Termos e Condições	3
Empreendimento Square Life Center	6
Companhias Sócias do Empreendimento	18
Cronograma da Oferta	26
Fatores de Risco	28
Documentos da Oferta e Contato	30



Fatores de Risco

O investimento nos CRI Primeira Série envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos direitos creditórios imobiliários e aos próprios CRI Primeira Série objeto da Emissão. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI Primeira Série, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Definitivo e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, reputação ou resultados operacionais da Emissora e da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Este Prospecto contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI Primeira Série e das obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e a Devedora quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, a reputação, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI Primeira Série podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, em ordem decrescente de relevância, incluindo (a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; (b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; (c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e (d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Fatores de Risco dos CRI Primeira Série e da Oferta

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI Primeira Série

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei nº 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI Primeira Série e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco de Operação Estruturada

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Oferta considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda financeira por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI Primeira Série, caso necessário o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

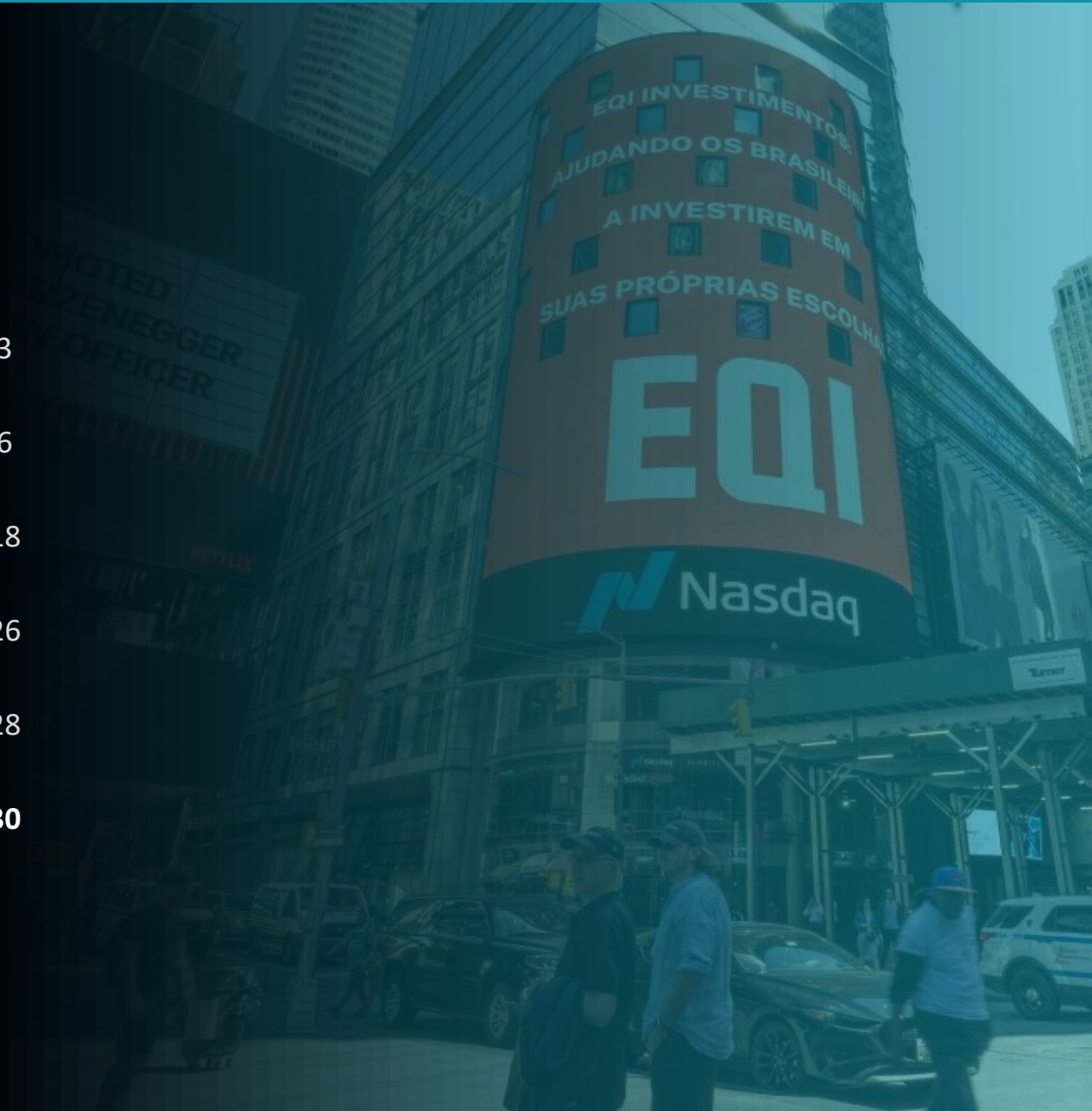
Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Agenda

Termos e Condições	3
Empreendimento Square Life Center	6
Companhias Sócias do Empreendimento	18
Cronograma da Oferta	26
Fatores de Risco	28
Documentos da Oferta e Contato	30



Documentos da Oferta



<https://www.terrainvestimentos.com.br/>

(neste website, selecionar o ícone correspondente à presente Emissão)



<https://eqi.com.br/ofertas>

(neste website, buscar em Ofertas em Andamento selecionar o ícone correspondente à presente Emissão)



<https://www.grupotravessia.com/>

(neste website, selecionar o ícone correspondente à presente Emissão)



<https://www.gov.br/cvm>

(neste website, acessar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, no campo “Tipo de Certificado” selecionar “CRI”, no campo “Securitizadora” selecionar “Travessia Securitizadora S/A”, no campo “Nome do Certificado” selecionar o ícone correspondente à presente Emissão, no campo “Categoria” selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”).



<https://www.b3.com.br>

(neste website, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa Pública e Privada”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI” e selecionar o ícone correspondente à presente Emissão).

Contato



Coordenador da Oferta

Silvan Suassuna / Tomas Barbosa
of_publicas@terrainvestimentos.com.br



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 – 10º Andar

CEP 04538-132 | São Paulo, SP | Brasil