

**Travessia Securitizadora S.A.  
1º Emissão 22ª e 23ª Séries  
(4ª Emissão 50ª e 51ª Séries  
anterior) – SCOPEL 22 e 23**

**Demonstrações Financeiras**

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018  
com Relatório dos auditores independentes

## **Travessia Securitizadora S.A.**

### Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

#### **Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 3

#### **Demonstrações financeiras**

Balancos patrimoniais.....6

Demonstração do resultado.....8

Demonstração do fluxo de caixa.....9

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....10

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Administradores e Acionistas da  
**Travessia Securitizadora S.A.**  
São Paulo – SP

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras**

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado 1º Emissão 22ª e 23ª Séries (4ª Emissão 50ª e 51ª Séries anterior) – Scopel. (**“Patrimônio Separado”**) administrado pela Travessia S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019, e suas respectivas demonstrações do resultado e do fluxo de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.514/97, e consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.1.

### **Base para opinião sobre as demonstrações financeiras**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfase – Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis e restrição sobre o uso**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2.1 que descreve que a base de apresentação, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/97 e do art. 25-A da ICVM nº 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta.

## **Outros assuntos**

### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram o realtorio datado em 28 de março de 2019, sem modificação.

### **Principais assuntos de auditoria**

Com exceção do assunto descrito na seção Base para opinião, não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

### **Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM nº 480/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação**

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 30 de abril de 2020.

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.**  
CRC 2SP-031.269/O-1



**Fábio Rodrigo Muralo**  
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

**Travessia S.A.**  
**1ª Emissão 22ª e 23ª Séries (4ª Emissão 50ª e 51ª Séries anterior)**  
**Scopel**

**Balancos patrimoniais**  
**em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	31/12/2019	31/12/2018
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	14	-
<b>Total do ativo circulante</b>		14	-
<b>Ativo não circulante</b>			
Contas a receber	5.b	36.236	28.848
Provisão para perdas	5.c	(16.464)	(28.848)
<b>Ativo não circulante</b>		19.772	-
<b>Total do ativo</b>		19.786	-

**As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**Travessia S.A.**  
**1ª Emissão 22ª e 23ª Séries (4ª Emissão 50ª e 51ª Séries anterior) Scopel**

**Balancos patrimoniais**  
**em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Valores expressos em milhares de Reais)

<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1	36.236	28.850
Provisão para perdas da emissão	6.1	(16.464)	(28.848)
Outras Obrigações	7	14	70
<b>Total do passivo não circulante</b>		19.786	2
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Fundo de reserva		-	(72)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		-	(72)
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		19.786	(70)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Travessia S.A**  
**1ª Emissão 22ª e 23ª Séries (4ª Emissão 50ª e 51ª Séries anterior) Scopel**

**Demonstrações do resultado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018**

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
RECEITA DE OPERAÇÃO DE CRÉDITO	13		
Receitas operacionais	8.1	-	7.159
Custos de captação	8.2	-	(7.166)
<b>Resultado Bruto</b>		-----	(7)
(Despesas) / Receitas Operacionais			
Provisão para perdas recebimentos	5.b	(16.010)	28.848
Provisão para perdas na emissão	6.2	16.010	(28.848)
<b>Resultado Operacional Antes do Resultado Financeiro</b>		-----	(7)
Receitas financeiras	9	5.499	8
Despesas financeiras	9	(5.499)	(1)
<b>Resultado financeiro</b>		-----	7
<b>(=) Resultado do exercício</b>		-----	-----

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Travessia S.A**  
**1ª Emissão 22ª e 23ª Séries (4ª Emissão 50ª e 51ª Séries anterior) Scopel**

**Demonstrações do fluxo de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018**

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Atividades operacionais</b>		
Pagamentos custos e despesas	(428)	(572)
Rendimentos	1	-
Taxas e impostos	(1)	-
Fundo despesas	87	-
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades investimentos</b>	<u>(341)</u>	<u>(572)</u>
<b>Atividades investimentos</b>		
Recebimento Carteira	528	1.030
<b>Caixa líquido provenientes das atividades de investimentos</b>	<u>528</u>	<u>1.030</u>
<b>Atividades financiamentos</b>		
Pagamento de certificados de recebíveis imobiliários	(173)	(1.030)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>	<u>(173)</u>	<u>(1.030)</u>
<b>Aumento / (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>14</u>	<u>(572)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	572
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	14	-
<b>Aumento / (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>14</u>	<u>(572)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Travessia Securitizadora S.A.**

1º Emissão 22ª e 23ª Séries – SCOPEL 22 e 23

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **1. Contexto operacional**

A 1ª emissão 22ª e 23ª Séries foram emitidas em 15 de abril de 2013, objetivo foi a aquisição de direitos creditórios advindos de contratos de compra e venda de lotes que foram cedidos pela Scopel desenvolvimento urbano s.a., Scopel spe-04 empreendimentos imobiliários Ltda., Scopel spe-09 empreendimentos imobiliários Ltda., Scopel spe-10 empreendimentos imobiliários Ltda., Scopel spe-18 empreendimentos imobiliários Ltda., Scopel spe-21 empreendimentos imobiliários Ltda., Scopel spe-26 empreendimentos imobiliários Ltda., Scopel spe-44 empreendimentos imobiliários Ltda., Scopel sp-60 empreendimentos imobiliários Ltda., Scopel spe-66 empreendimentos imobiliários Ltda., Scopel spe-67 empreendimentos imobiliários Ltda, ebenaceae sp empreendimentos imobiliários Ltda, fleche participações e empreendimentos Ltda e tem como devedores pessoas físicas e/ou jurídicas compradoras dos lotes.

Para a 22ª Série foram emitidos 146 (cento e quarenta e seis) certificados de recebíveis imobiliários (CRI), cujo valor nominal unitário é de R\$ 301.683,18 (trezentos e um mil e seiscentos e oitenta e três reais e dezoito centavos), totalizando R\$ 44.045.744,28 (quarenta e quatro milhões e quarenta e cinco mil e setecentos e quarenta e quatro reais e vinte e oito centavos); e para a 23ª Série foi emitido 01 (um) certificado de recebível imobiliário (CRI), com valor nominal unitário de R\$ 7.772.779,87 (sete milhões e setecentos e setenta e dois mil e setecentos e setenta e nove reais e oitenta e sete centavos).

O valor nominal é de R\$ 52.672.708,11 (cinquenta e dois milhões e seiscentos e setenta e dois mil e setecentos e oito reais e onze centavos), e de aquisição dos créditos que lastreiam a operação é de R\$ 51.818.524,15 (cinquenta e um milhões e oitocentos e dezoito mil e quinhentos e vinte e quatro reais e quinze centavos) na data de emissão dos CRI

A Devedora e demais empresas do seu grupo societário (“Grupo Urbplan”) tiveram seu pedido de recuperação judicial processado em 24 de abril de 2018 em trâmite perante o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo (“Recuperação Judicial”).

Em 15 de outubro de 2019, os titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”) aprovaram em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (“AGT”) a substituição do Antigo Agente Fiduciário pelo GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Em 24 de outubro de 2019, os Titulares dos CRI aprovaram em nova AGT a substituição da GAIA pela TRAVESSIA, com a consequente transferência da administração do patrimônio separado constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e pelas respectivas garantias (“Patrimônio Separado”)

No exercício de 2019 a Securitizadora seguiu representando os Titulares de CRI em demanda arbitral sobre a qual a instauração foi requerida pela Devedora, Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Em atenção ao aspecto sigiloso das discussões arbitrais, a Securitizadora se abstém de expor outras informações.

## **Travessia Securitizadora S.A.**

1º Emissão 22ª e 23ª Séries – SCOPEL 22 e 23

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## **2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas**

### **2.1. Base de apresentação**

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram elaboradas e estão sendo apresentadas em cumprimento a instrução 600/18 da Comissão de Valor Mobiliários (CVM) e atendem os requisitos específicos estipulados na referida instrução.

As demonstrações financeiras são elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. As demonstrações financeiras são elaboradas utilizando a contabilização pelo regime de competência, exceto as demonstrações de fluxo de caixa.

A Administração do Patrimônio Separado declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração do Patrimônio Separado na sua gestão.

A autorização para a conclusão e apresentação destas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 30 de abril de 2020.

### **2.2. Moeda funcional**

As informações contábeis são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que o Patrimônio Separado opera). Ao definir a moeda funcional a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As informações contábeis de 31 de dezembro de 2019 são apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação do Patrimônio Separado. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

### **2.3. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações contábeis está de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações contábeis, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas respectivamente.

## **Travessia Securitizadora S.A.**

1º Emissão 22ª e 23ª Séries – SCOPEL 22 e 23

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **3. Principais práticas contábeis**

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações contábeis são as seguintes:

#### **3.1. Apuração do resultado**

As receitas, custos e despesas são contabilizados pelo regime de competência, incluindo os efeitos das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.

#### **3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado.

#### **3.3. Ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado**

Compreendem as aplicações financeiras do Patrimônio Separado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

São classificados como mantidos para negociação, se forem: (i) adquiridos ou incorridos principalmente para a finalidade de venda ou de recompra em prazo muito curto; (ii) no reconhecimento inicial é parte de carteira de instrumentos financeiros identificados que são gerenciados em conjunto e para os quais existe evidência de modelo real recente de tomada de lucros a curto prazo; ou (iii) derivativo (exceto no caso de derivativo que seja contrato de garantia financeira ou um instrumento de hedge designado e eficaz); e/ou (b) no momento do reconhecimento inicial ele é designado pelo valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente.

#### **3.4. Passivos financeiros**

Compreendem as captações emissões dos certificados de recebíveis do patrimônio separado. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos e contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros do patrimônio separado incluem contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar e emissões de debêntures. Após reconhecimento inicial, as emissões sujeitas a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo por meio do resultado.

## **Travessia Securitizadora S.A.**

1º Emissão 22ª e 23ª Séries – SCOPEL 22 e 23

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **3. Principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.5. Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do patrimônio separado e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o patrimônio separado possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

#### **3.6. Provisões, ativos e passivos contingentes**

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

#### **3.7. Demonstração do fluxo de caixa (DFC)**

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método direto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) "Demonstração dos fluxos de caixa", emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

#### **3.8. Novas normas, alterações e interpretações**

A partir de 1º de janeiro de 2019, entra em vigor o CPC 06 (R2) – Operações de Arrendamento Mercantil (Correlação ao IFRS 16). Os ativos e passivos decorrentes de arrendamento mercantil serão inicialmente mensurados com base no valor presente e registrados no ativo como bens de direito de uso e no passivo como obrigações de arrendamento mercantil. Os bens arrendados serão depreciados pelo método linear, considerando o prazo do arrendamento ou pela vida útil do ativo, sendo a escolha pelo menor período, o referido pronunciamento não gerou impacto nas práticas contábeis.

Não há outras normas, alterações de normas e interpretações que não estão em vigor que a Companhia espera ter impacto relevante decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

## Travessia Securitizadora S.A.

1º Emissão 22ª e 23ª Séries – SCOPEL 22 e 23

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o caixa e equivalentes de caixa, conforme registrado na demonstração dos fluxos de caixa, pode ser conciliado com os respectivos itens do balanço patrimonial, como demonstrado a seguir:

Descrição	2019	2018
Aplicações financeiras de liquidez imediata (i)	14	-
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>-</b>

- (i) As aplicações financeiras de liquidez imediata são representadas substancialmente por aplicações em renda fixa, através do produto Itaú Aplic. Aut. Mais, e são remuneradas a uma taxa média mensal de 15% do CDI podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada

### 5. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios

#### a) Descrição dos direitos creditórios adquiridos

Os direitos creditórios adquiridos pela operação são de natureza imobiliária e foram originados por contratos de compra e venda de lotes cedidos para a emissora na data de emissão dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI).

Para a aquisição dos direitos creditórios foram emitidas 794 (setecentas e noventa e quatro) cédulas de crédito imobiliário (CCI's) que representam 100% (cem inteiros por cento) do saldo devedor dos direitos creditórios.

Os contratos de compra e venda cedidos foram firmados entre o Grupo SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, n.º 2.134, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.339.221/0001-38, e pessoas físicas e/ou jurídicas compradoras dos lotes.

<u>Características dos direitos creditório</u>	<u>Cessão</u>
SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	12.773
SCOPEL SPE-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7.167
SCOPEL SPE-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	2.000
SCOPEL SPE-10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	3.053
SCOPEL SPE-18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	870
SCOPEL SPE-21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	526
SCOPEL SPE-26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	313
SCOPEL SPE-44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	12.098
SCOPEL SPE-60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	643
SCOPEL SPE-66 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	3.557
SCOPEL SPE-67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	5.789
EBENACEAE SP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	3.061
FLECHE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA	824
Remuneração	12,50% a.a.
Correção monetária	IPCA/IBGE
Vencimento	25/04/2028

## Travessia Securitizadora S.A.

1º Emissão 22ª e 23ª Séries – SCOPEL 22 e 23

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 5. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios--Continuação

#### b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas

A carteira adquirida pela operação aberta por faixa de recebimento e classificados como direitos creditórios a vencer e direitos creditórios vencidos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 está representada abaixo:

<u>Direitos creditórios vencidos e/ou inadimplidos</u>	<u>Valor presente</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
> 180 dias	36.236	28.848
<b>Total</b>	<b>36.236</b>	<b>28.848</b>

#### Composição dos recebíveis

Em 31 de dezembro 2019 o saldo total de recebíveis é de R\$ 19.772 (Não havia saldos a receber em 2018).

<u>Movimentação dos direitos creditórios</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	-
(-) Recebimentos	(1.737)
(+) Juros	5.499
(+ / -) Provisão para perdas	16.010
<b>Saldo final</b>	<b>19.772</b>

#### c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

A emissora faz um acompanhamento periódico dos direitos creditórios que compõe a carteira da operação, visando identificar indicadores que resultem na necessidade de constituição de provisão para perdas.

Considerando as características dos direitos creditórios que possui um único devedor, as evidências observadas são: 1) Pagamentos recebidos em atraso; 2) Parcelas vencidas e não pagas; 3) Risco de crédito; e 4) Probabilidade de default.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Provisão para perda	(16.464)	(28.848)
	<b>(16.464)</b>	<b>(28.848)</b>

#### d) Aval

Não se aplica

## **Travessia Securitizadora S.A.**

1º Emissão 22ª e 23ª Séries – SCOPEL 22 e 23

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **5. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios--Continuação**

#### **e) Cessão fiduciária dos recebíveis**

Não se aplica

#### **f) Regime fiduciário**

Foi instaurado o regime fiduciário nos termos dos artigos 9º a 15º da lei 9.514/97.

#### **g) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos incluindo a execução de garantias e custos envolvidos**

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 houve inadimplência, portanto houve cobrança de direitos creditórios inadimplidos.

#### **h) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores**

A Devedora e demais empresas do seu grupo societário (“Grupo Urbplan”) tiveram seu pedido de recuperação judicial processado em 24 de abril de 2018 nos autos do processo n.º 1041383-05.2018.8.26.0100, em trâmite perante o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo (“Recuperação Judicial”).



## **Travessia Securitizadora S.A.**

1º Emissão 22ª e 23ª Séries – SCOPEL 22 e 23

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **5. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios--Continuação**

#### **i) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira**

- I) Operações com aquisição substancial de riscos e benefícios são aquelas em que a operação adquire substancialmente todos os riscos de propriedade do direito creditório objeto da operação e que, como consequência, enseja a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

Cessão incondicional de direito creditório incluindo o direito de vendê-lo pelo valor justo, em sua totalidade, de forma autônoma e sem imposição de restrições adicionais à operação de venda; e

Cessão de direito creditório em conjunto com opção de revenda pelo valor justo no momento da revenda.

- II) Operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios, aquelas em que a operação não adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação e que, como consequência, não ensejam a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

Cessão de direito creditório em conjunto com compromisso de revenda do mesmo ativo a preço fixo ou preço de compra adicionado de qualquer rendimento;

Cessão de direito creditório em conjunto com operações de derivativos ou seguros nas quais o cedente ou parte relacionada garanta um retorno mínimo a quaisquer classes de cotas ou transfira a exposição ao risco de mercado ou de crédito de volta ao cedente ou parte relacionada;

Cessão de direitos creditórios para os quais o cedente ou parte relacionada, garanta, por qualquer forma, inclusive com a aquisição de cotas subordinadas, compensar o fundo, no mínimo, pelas perdas de crédito prováveis de ocorrer, observado o disposto no art. 4º da Instrução Normativa nº 489/11; e quaisquer outros mecanismos, fora das condições normais de mercado, que visem mitigar a exposição ao risco de mercado ou de crédito do fundo, tais como recompra, substituição ou permuta de direitos creditórios ou ainda aporte de cotas subordinadas pelo cedente ou parte relacionada, de forma recorrente ou sistemática.

## **Travessia Securitizadora S.A.**

1º Emissão 22ª e 23ª Séries – SCOPEL 22 e 23

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **5. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios--Continuação**

#### **j) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado; e**

Aos investidores cabem o direito de voto, onde cada certificado de recebíveis imobiliários (CRI) correspondem a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/1976.

As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

### **6. Composição das emissões**

- Série: 22º;
  - Data de emissão: 15 de abril de 2013;
  - Valor global da Série: R\$ 44.045.744,28;
  - Quantidade de CRI: 146;
  - Quantidade Unitário: R\$ 301.683,18;
  - Prazo de amortização: No vencimento;
  - Juros remuneratórios: 12,50% a.a.;
  - Atualização monetária: mensalmente, de acordo com variação do IPCA;
  - Data de vencimento: 25 de novembro de 2024.
- 
- Série: 23º;
  - Data de emissão: 15 de abril de 2013;
  - Valor global da Série: R\$ 7.772.779,87;
  - Quantidade de CRI: 1;
  - Quantidade Unitário: R\$ 7.772.779,87;
  - Prazo de amortização: No vencimento;
  - Juros remuneratórios: 1,00% a.a.;
  - Atualização monetária: mensalmente, de acordo com variação do IPCA;
  - Data de vencimento: 25 de novembro de 2024.

## Travessia Securitizadora S.A.

1º Emissão 22ª e 23ª Séries – SCOPEL 22 e 23

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 6. Composição das emissões

#### 6.1. Certificados de créditos imobiliários (CRI)

Descrição	2019	2018
1º Emissão de certificados – 22º Série – Sênior	28.580	21.269
1º Emissão de certificados – 23º Série – Subordinada	7.656	7.579
<b>Subtotal das emissões</b>	<b>36.236</b>	<b>28.848</b>
(-) Provisão para Perdas	(16.464)	(28.848)
<b>Total de emissões</b>	<b>19.772</b>	<b>-</b>

#### 6.2 Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

<b>1º Emissão de certificados – 23º Série – Subordinada</b>	<b>2019</b>
Saldo inicial	-
(+) Despesa com Juros	77
(+ / -) Provisão para perdas	7.579
<b>Saldo final</b>	<b>7.656</b>
<b>1º Emissão de certificados – 22º Série – Sênior</b>	
Saldo inicial	-
(+) Despesa com Juros	5.422
(-) Amortizações	(1.737)
(+ / -) Provisão para perdas	8.431
<b>Saldo final</b>	<b>12.116</b>
<b>Total de provisão para perda</b>	<b>16.010</b>
<b>Total de emissões</b>	<b>19.772</b>

### 7. Outras obrigações

Em 31 de dezembro de 2019 o saldo com outras obrigações é composto pelo fundo de despesas no valor de R\$ 14 (R\$ 70 em 2018).

### 8. (Despesas) receitas e custos operacionais por natureza

Conforme Termo de Securitização, as despesas e/ou custos envolvidos e necessários para a administração do Patrimônio Separado deverão ser reembolsados pela Devedora. Abaixo demonstramos essas despesas/custos em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

#### 8.1. Receitas de operação de securitização

A composição das receitas auferidas pelos juros de operações de securitização da Emissora no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 encontra-se demonstrada a seguir:

	2019	2018
Receita de operação de securitização	-	5.507
Correção monetária	-	1.652
	<b>-</b>	<b>7.159</b>

## Travessia Securitizadora S.A.

1º Emissão 22ª e 23ª Séries – SCOPEL 22 e 23

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 8. (Despesas) receitas e custos operacionais por natureza-- Continuação

### 8.2. Despesas de captação

As despesas incorridas pela operação no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 encontram-se demonstrada a seguir:

	2019	2018
Despesas agente fiduciário	-	(29)
Despesa com administração	-	(231)
Remuneração do investidor	-	(5.005)
Correção monetária	-	(1.651)
Outras despesas relacionadas a emissão	-	(250)
	<u>-</u>	<u>(7.166)</u>

## 9. Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas auferidas em recebíveis financeiros da carteira de crédito deduzidos das despesas financeiras com certificados de emissão de recebíveis incorridas no período de 31 de dezembro de 2019 e 2018.

Descrição	2019	2018
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	-	8
Receita de juros sobre carteira de crédito	5.498	-
Total das receitas financeiras	<u>5.498</u>	<u>8</u>
<b>Despesas financeiras</b>		
Despesas financeiras	-	(1)
Juros s/emissões	(5.498)	-
Total das despesas financeiras	<u>(5.498)</u>	<u>(1)</u>
<b>Resultado financeiro</b>	<u>-</u>	<u>7</u>

## 10. Relação com auditores

A empresa de auditoria independente por nos contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o exercício social, além da auditoria externa.

## **Travessia Securitizadora S.A.**

1º Emissão 22ª e 23ª Séries – SCOPEL 22 e 23

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **11. Eventos subsequentes**

#### **Impactos do COVID-19 (Coronavírus) nos negócios da Companhia**

Desde o final de fevereiro de 2020, o mundo vem passando por um surto da doença chamada COVID-19 (Coronavírus), classificada como pandemia pela Organização Mundial de Saúde - OMS. A Administração da Companhia está acompanhando os possíveis impactos em seus negócios e tem trabalhado com a implementação de planos de contingências para manter a continuidade das atividades operacionais em uma situação de normalidade. Eventuais paralizações poderão acontecer dependendo de decisões governamentais ou outros fatores alheios à vontade da Companhia. Na data de emissão destas demonstrações financeiras não é possível mensurar outros riscos que possam surgir e conseqüentemente resultar em eventuais perdas que essa pandemia poderá gerar sobre as estimativas ou negócios da Companhia.