RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO 2020

Travessia

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

18ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.

Abril/2021

ÍNDICE

CARTA DE APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO 3

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA 4

2. CARACTERÍSTICAS DA 18ª SÉRIE 4

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS 6

4. GARANTIAS – FATOS RELEVANTES OCORRIDOS, SUA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE 6

5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO 6

6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS 6

7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA 7

8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2020 7

9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2021 7

10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS 7

11. ASSEMBLEIA DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS 8

12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO 8

13. VENCIMENTO ANTECIPADO 8

14. INDICADORES RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS 8

15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS 8

16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR 9

17. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A EXISTÊNCIA E INTEGRIDADE DO LASTRO DA EMISSÃO 9

18. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A NÃO CESSÃO A TERCEIROS DO LASTRO DA EMISSÃO 9

19. EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO 9

20. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO 12

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2021.

Aos
Senhores Titulares dos Certificados

À
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi
04.532-001 – São Paulo – SP
At.: **Sr. Luis Philipe Camano Passos**
Diretor

Na qualidade de agente fiduciário da 18ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, apresentamos a V. Sªs. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo ao disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, e no Termo de Securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações públicas e/ou fornecidas pela Emissora bem como nos controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos que este relatório se encontra disponível no site "*http://www.gdcdtvm.com.br*" nos termos do artigo 15, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 e nos demais locais indicados nos termos estabelecidos na emissão.

Atenciosamente,

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM LTDA.
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca
22.775-003 – Rio de Janeiro – RJ
Tel: (21) 2490-4305 / Fax: (21) 3269-2077
Ouvidoria: 0800-022-3062
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA

Denominação Comercial:	Travessia Securitizadora S.A.
Endereço da Sede:	Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi São Paulo/SP, CEP 04.532-001
Telefone/Fax:	(11) 4115-8700
Diretor:	Luis Phillipe Camano Passos
CNPJ/MF nº:	26.609.050/0001-64
Situação:	Operacional.
Auditor Independente:	Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
Setor de Atividade:	Securitização de Recebíveis.

2. CARACTERÍSTICAS DA 18ª SÉRIE

Título:	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs.
Registro CVM nº:	Dispensado
Código ISIN:	BRTSSACRI0H6
Código do Ativo na B3:	12B0016584
Situação da Emissão:	Ativa.
Situação da Emissora:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

Coordenador Líder:	Socopa - Sociedade Corretora Paulista S.A.
Instituição Custodiante:	Planner Corretora de Valores S.A.
Número de Série:	A emissão corresponde à 18ª Série da 1ª emissão de CRI da Securitizadora.
Data de Emissão:	Para todos os efeitos econômico-financeiros, a data de emissão dos CRI é 15 de fevereiro de 2012.
Quantidade:	Foram emitidos 25 (vinte e cinco) CRI.
Valor Nominal:	O valor nominal unitário dos CRI é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão.
Valor Total da Série:	O valor total da 18ª Série é de R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
Preço Unitário em 31/12/2020:	O preço unitário dos CRIs da 18ª série em 31/12/2020 é de R$ 714.786,425571, de acordo com nossos cálculos e nossa interpretação dos termos e condições da emissão, não implicando em compromisso de aceitação por qualquer das partes envolvidas.
Prazo e Data de Vencimento:	Os CRIs vencerão em 15 de novembro de 2024.
Forma:	Os CRI são da forma escritural.
Atualização Monetária:	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa efetiva de juros de 12% (doze por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Pagamento da Remuneração:	Bullet.
Amortização Programada:	Bullet.
Amortização Extraordinária	Em caso de Pagamento Antecipado ou qualquer outra forma de antecipação da totalidade dos Créditos Imobiliários, a Emissora utilizará os recursos desses eventos

Obrigatória: para a amortização extraordinária dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento dos recursos na Conta Centralizadora, alcançando, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, por escrito, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da realização do resgate antecipado dos CRI.

Regime Fiduciário: Nos termos do artigo 9º e 10º da Lei 9.514/97, bem como do item 4 do Anexo III à Instrução CVM 414, a Securitizadora instituiu, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre a CCI (e instituirá sobre a Nova CCI, quando emitida), o qual está submetido às condições descritas no Termo de Securitização.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRIs foram utilizados para o financiamento imobiliário, por meio de CCBs, de projetos da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. Até a presente data não tivemos conhecimento de algo diverso.

4. GARANTIAS – FATOS RELEVANTES OCORRIDOS, SUA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE

I. Cessão Fiduciária de Recebíveis;
II. Fundo de Reserva; e
III. Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

Garantia constituída e validada para que produza todos os seus efeitos legais, inclusive contra terceiros e a própria Companhia. Em nosso entendimento, as garantias são exequíveis, entretanto, não possuímos dados para verificar a suficiência delas em relação ao valor total da emissão atualizado, com base no pedido de Recuperação Judicial da Urbplan, e também no acordo judicial firmado entre as partes.

5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO

Não foram entregues bens e valores à sua administração.

6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS

Fundo de Reserva

Para honrar o pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, a Emissora deverá constituir um "Fundo de Reserva", na Contra Centralizadora, contendo a quantia de R$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), sendo este montante denominado: "Volume Inicial". A quantidade mínima de dinheiro neste fundo, a ser monitorado mensalmente pela Emissora, é 110% (cento e dez porcento) da média das três próximas parcelas de juros e amortização e correção monetária dos CRI; caso o saldo no fundo esteja inferior o mínimo, a Emissora notificará a Devedora para novos aportes.
Os recursos do Fundo de Reserva poderão ser investidos em: (i) fundos de renda fixa de baixo. risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, administrados pelo Banco Bradesco S.A.; e (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma das

seguintes instituições financeiras: (a) Banco ltaú S.A. Unibanco; (b) Banco BTG Pactuai S.A.; (c) Banco Bradesco S.A.; (d) Banco Santander S.A.; e/ou (e) Banco HSBC do Bras.il S.A.; ou, ainda, (iii) títulos públicos federais.
Após a liquidação da integralidade das obrigações para com o Patrimônio Separado, caso houver recursos remanescentes, estes serão entregues imediatamente à Devedora.

7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA

Em 30/12/2020	Quantidade de CRIs
Quantidade emitida	25
Quantidade em circulação (B3):	25
Saldo cancelado no período:	-
Total em Tesouraria:	-
Total Cancelado:	-

8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2020

DATA	EVENTO
10/01/2020	Pagamento de Juros de parcelas em atraso
06/02/2020	Pagamento de Juros de parcelas em atraso
11/03/2020	Pagamento de Juros de parcelas em atraso
14/04/2020	Pagamento de Juros de parcelas em atraso
12/05/2020	Pagamento de Juros de parcelas em atraso
12/06/2020	Pagamento de Juros de parcelas em atraso
15/07/2020	Pagamento de Juros de parcelas em atraso
18/08/2020	Pagamento de Juros de parcelas em atraso
16/09/2020	Pagamento de Juros de parcelas em atraso
15/10/2020	Pagamento de Juros de parcelas em atraso
12/11/2020	Pagamento de Juros de parcelas em atraso
17/11/2020	Pagamento de Juros de parcelas em atraso
16/12/2020	Pagamento de Juros de parcelas em atraso

9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2021

Não há eventos de pagamento programados para o exercício de 2021.

10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGOE – 09/06/2020:

Entre outras deliberações, foi aprovado o aumento do capital social da companhia que passou a ser R$ 237.677,00 (duzentos e trinta e sete mil, seiscentos e setenta e sete reais), dividido em 237.677 (duzentos e trinta e sete mil, seiscentos e setenta e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

AGE – 21/09/2020:

Entre outras deliberações foi aprovado (i) a alteração do endereço da sede social da companhia; (ii) A alteração da estrutura da Administração da companhia, que passa a ser composta e exercida por 5 (cinco) membros da Diretoria, com mandato de até 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição com a aprovação da designação das competências e atribuições para cada membro da Diretoria da companhia, sendo consignada, neste mesmo ato, a criação do cargo de Diretor de Compliance da companhia.

As cópias com inteiro teor das atas se encontram e à disposição na sede do Agente Fiduciário e no website da Comissão de Valores Mobiliários (http://www.cvm.gov.br).

11. ASSEMBLEIA DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No exercício de 2020 não houve Assembleia de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários referente à 18ª Série da presente Emissão.

12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO

No exercício de 2020, não houve aditamento ao Termo de Securitização referente à 18ª Série da presente Emissão.

13. VENCIMENTO ANTECIPADO

Não tivemos conhecimento acerca da ocorrência de quaisquer dos eventos mencionados no Termo de Securitização que pudessem tornar a emissão antecipadamente vencida no exercício de 2020, com exceção da renegociação firmada entre os Titulares dos CRI e a securitizadora anterior, que suprimiu os eventos de vencimento antecipado. Esta renegociação foi homologada junto ao juízo da Recuperação Judicial da devedora.

14. INDICADORES RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Não aplicável.

15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS

A Emissora cumpriu com a sua obrigação de prestação de informações periódicas, e o Agente Fiduciário não tem conhecimento de eventual inconsistência ou omissão contidas nas informações divulgadas pela Emissora.

Em 2019 o Grupo Urbplan e a Gaia Securitizadora S.A. celebraram instrumento de acordo, aprovado conforme Assembleia Geral de Credores datada de 17 de setembro de 2019 e decisão proferida às fls. 32011/32030 da Recuperação Judicial, no qual as referidas partes acordaram como serão quitados os Créditos Extraconcursais 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, bem como a transferência das demais obrigações inerentes a tal atividade.

16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR

A Emissora cumpriu com as obrigações assumidas no Termo de Securitização.

17. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A EXISTÊNCIA E INTEGRIDADE DO LASTRO DA EMISSÃO

O lastro da emissão perdeu sua eficácia com o acordo judicial

18. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A NÃO CESSÃO A TERCEIROS DO LASTRO DA EMISSÃO

Pela documentação que tivemos acesso, não constatamos inconsistência ou omissões nos procedimentos adotados pela Emissora.

19. EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO

O Agente Fiduciário informa que atuou como agente fiduciário no exercício de 2020 nas seguintes emissões:

16ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R$ 37.055.500,00 (trinta e sete milhões cinquenta e cinco mil e quinhentos reais).
Quantidade de CRI:	37 (trinta e sete).
Prazo de Vencimento:	25 de novembro de 2024
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 13,50% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis (ii) Regime Fiduciário e (iii) Patrimônio Separado
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

17ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R$ 31.203.776,10 (trinta e um milhões, duzentos e três mil, setecentos e setenta e seis reais e dez centavos).
Quantidade de CRI:	30 (trinta).
Prazo de Vencimento:	16 de novembro de 2024
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 13,00% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis

	(ii) Fundo de Reserva (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

19ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R$ 15.400.000,00 (quinze milhões e quatrocentos mil reais).
Quantidade de CRI:	14 (quatorze).
Prazo de Vencimento:	25 de dezembro de 2016
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 19,79% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis (ii) Regime Fiduciário e (iii) Patrimônio Separado
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

20ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R$ 35.062.134,48 (trinta e cinco milhões e duzentos e noventa e um mil e trezentos e quarenta e sete reais e dezoito centavos).
Quantidade de CRI:	116 (cento e dezesseis).
Prazo de Vencimento:	25 de novembro de 2024.
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 12,00% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários (ii) Valor da Retenção (iii) Garantias de Alienação Fiduciária (iv) Coobrigação (v) Regime Fiduciário e (vi) Patrimônio Separado
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

21ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R$ 23.118.908,40 (vinte e três milhões, cento e dezoito mil, novecentos e oito reais e quarenta centavos).
Quantidade de CRI:	70 (setenta).
Prazo de Vencimento:	20 de novembro de 2024.
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 12,00% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários (ii) Fundo de Reserva (iii) Garantias de Alienação Fiduciária (iv) Coobrigação (v) Regime Fiduciário e (vi) Patrimônio Separado
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

22ª e 23ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	22ª Série – R$ 44.045.744,28 (quarenta e quatro milhões, quarenta e cinco mil, setecentos e quarenta e quatro reais e vinte e oito centavos). 23ª Série – R$ 7.772.779,87 (sete milhões, setecentos e setenta e dois mil, setecentos e setenta e nove reais e oitenta e sete centavos).
Quantidade de CRI:	22ª Série – Foram emitidos 146 (cento e quarenta e seis) CRI. 23ª Série – Foi emitido 1 (um) CRI.
Prazo de Vencimento:	22ª Série – O prazo é até a data de 25 de abril de 2028. 23ª Série – O prazo é até a data de 25 de abril de 2028.
Taxas de juros:	22ª Série – Taxa anual de 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento), base de 360 (trezentos e sessenta) dias. 23ª Série – Taxa Pré-fixada anual de 1% (um inteiro por cento).
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Recompra dos Créditos Imobiliários (ii) Fundo de Reserva (iii) Subordinação do CRI Subordinado (iv) Regime Fiduciário e (v) Patrimônio Separado
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

24ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R$ 10.130.000,00 (dez milhões, cento e trinta mil reais).
Quantidade de CRI:	1 (um).
Prazo de Vencimento:	27 de dezembro de 2022
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 12,00% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Cessão Fiduciária dos Recebíveis (ii) Fundo de Despesa
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

25ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R$ 21.943.844,16 (vinte e um milhões, novecentos e quarenta e três mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e dezesseis centavos).
Quantidade de CRI:	21 (vinte e um).
Prazo de Vencimento:	25 de agosto de 2026
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 12,00% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Cessão Fiduciária dos Recebíveis (ii) Fundo de Despesa
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

20. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara que se encontra plenamente apto a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRIs da Emissora, na forma do disposto no artigo 68, § 1º, alínea "b" da Lei nº 6.404/1976, bem como que não existe situação de conflito de interesses que impeça o mesmo a continuar a exercer a função, na forma do disposto no artigo 15, inciso XII, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2021.

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM LTDA.
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca
22.775-003 – Rio de Janeiro – RJ
Tel: (21) 2490-4305 / Fax: (21) 3269-2077
Ouvidoria: 0800-022-3062
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br