Travessia Securitizadora S.A.
1ª Emissão 10ª e 11ª Séries – Liftplan

Demonstrações Financeiras
Em 31 de dezembro de 2022
com Relatório dos Auditores Independentes

FRM/DA/YB
146/2023

Travessia Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais.....6
Demonstrações do resultado.....8
Demonstrações dos fluxos de caixa 9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras..... 10

Rua Castilho, 392 - 4º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510

www.bakertillybr.com.br

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 1ª Emissão 10ª e 11ª Séries – Liftplan. ("Patrimônio Separado")**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, e suas respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o em 31 de dezembro de 2022, 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 2022 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Medida Provisória nº 1.103 de 15 de março de 2022, e também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 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 às demonstrações financeiras, a qual descreve que essas demonstrações financeiras foram elaboradas exclusivamente para atendimento da Medida Provisória nº 1.103 de 15 de março de 2022 e do Art. 50 da Resolução CVM 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Incerteza na realização dos certificados de recebíveis imobiliários

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, os direitos creditórios adquiridos pela operação são de natureza imobiliária que foram originados a partir de uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) assumida pela Devedora e cedida para a emissora na data de emissão dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI), os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos estimados em 31 de dezembro de 2022. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Com exceção do assunto descrito na seção “Base para opinião sobre as demonstrações financeiras”, não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração da Emissora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Medida Provisória nº 1.103 de 15 de março de 2022, e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM 60/2021 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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;
- 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, 27 de março de 2023.

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

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

Baker Tilly 4Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

Travessia Securitizadora S.A.
1ª Emissão 10ª e 11ª Séries – Liftplan

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Ativo não circulante			
Recebíveis	5. b)	49.717	39.067
Provisão para perdas	5. c)	(49.717)	(39.067)
Total do ativo não circulante		-	-
Total do ativo		-	-

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

Travessia Securitizadora S.A.
1ª Emissão 10ª e 11ª Séries – Liftplan

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

Passivo e patrimônio líquido	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Passivo não circulante			
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6. a)	49.717	39.067
Provisão para perdas da emissão	6. b)	(49.717)	(39.067)
Total do passivo não circulante		-	-
Total do passivo e patrimônio líquido		-	-

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

Travessia Securitizadora S.A.
1ª Emissão 10ª e 11ª Séries – Liftplan

Demonstrações do resultado
Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares Reais)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Provisão para perdas recebimentos	5.b	(10.650)	(39.067)
Provisão para perdas nas emissões	6.a	10.650	39.067
Resultado Operacional Antes do Resultado Financeiro		-	-
Receitas financeiras	8	10.650	9.360
Despesas financeiras	8	(10.650)	(9.360)
Resultado financeiro		-	-
(=) Resultado do exercício		-	-

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

Travessia Securitizadora S.A.
1ª Emissão 10ª e 11ª Séries – Liftplan

Demonstrações dos fluxos de caixa
Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Atividades operacionais		
Pagamentos custos e despesas	(179)	(455)
Rendimentos	-	8
Taxas e impostos	-	(6)
Despesas bancárias	(1)	(2)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(180)**	**(455)**
Atividades investimentos		
Recebimento Carteira	-	1.128
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	**-**	**1.128**
Atividades financiamentos		
Emissão de certificados de recebíveis imobiliários	-	(686)
Pagamento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	-	(1.600)
Pagamento de Cessão	180	-
Caixa líquido provenientes das atividades de financiamentos	**180**	**(2.286)**
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**(1.613)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	1.613
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	-	-
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**(1.613)**

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

1. Contexto operacional

As **10ª e 11ª Séries** da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Travessia Securitizadora S.A. foram emitidas em 31 de julho de 2019, com objetivo de financiar a construção do empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Residencial Parque Asas do Sul", localizados na Cidade de Ribeirão Preto/SP.

Foram emitidos 28.500 (vinte e oito mil e quinhentos) CRI, com valor nominal unitário de R$ 1 (um mil Reais) totalizando R$ 28.500 (vinte e oito milhões e quinhentos mil Reais). Desse total, foram emitidos 19.000 (dezenove mil) CRI da 10ª Série e 9.500 (nove mil e quinhentos) CRI da 11ª Série.

O valor nominal dos créditos que lastreiam a operação é R$ 28.500 (vinte e oito milhões e quinhentos mil), na data da Cessão.

A Emissão é formada por duas Séries, que vencem na mesma data - 10 de agosto de 2023.

Os certificados de recebíveis imobiliários contam com as seguintes garantias: 1) Aval; 2) Cessão fiduciária de créditos recebíveis das vendas das unidades já realizadas e futuras; 3) Alienação fiduciária do imóvel e das unidades vendidas e 4) Fundo de Reserva.

Em 09 de novembro de 2020, foi aprovado pelos detentores dos CRI, em Assembleia Geral Extraordinária, o não vencimento antecipado da Cédula de Crédito Bancário nº FP3101/19 devido ao inadimplemento (a) Da parcela de amortização dos CRI, referente ao mês de setembro de 2020; (b) Da parcela de amortização dos CRI, referente ao mês de outubro de 2020; (c) Da parcela de juros dos CRI subordinados, referente ao mês de outubro de 2020, conforme datas dispostas no Anexo VI do Termo de Securitização ("Curva de Pagamentos").

Foi autorizado a emissão de nova Cédula de Crédito Bancário pela Devedora em favor da Família Paulista Companhia Hipotecária ("FAPA"), avalizada por Antonio Nicodemo, Ana Carolina Nicodemo e Moisés Nicodemo para custeio do término de obra no valor de desembolso inicial de R$ 5.000 (cinco milhões de reais), e valor total de até R$ 13.000 (treze milhões de reais) ("Nova CCB" ou "CCB – CRI Mezanino"), sendo certo que referida Nova CCB será cedida e endossada em favor da Emissora, previamente a seu desembolso, que por sua vez emitirá Cédula de Crédito Imobiliário representativa dos créditos imobiliários decorrentes da Nova CCB e os vinculará a Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI Mezanino") de sua emissão. Os CRI Mezanino contarão com compartilhamento de garantias dos CRI de forma que os CRI Mezanino serão subordinados aos CRI Sêniores. Adicionalmente, os CRI Mezanino possuirão prioridade quando comparado aos CRI Subordinados. Os documentos dos CRI deverão ser aditados para refletir (a) referida subordinação e compartilhamento de garantias entre as 3 (três) séries, (b) a nova Curva de Pagamentos, incluindo a curva de pagamentos do CRI Mezanino, a qual será posteriormente implementada, e (c) a atualização das características dos Bens Dados em Pagamento, cuja fração cedida fiduciariamente ao CRI será alterada de 50% (cinquenta por cento) para 100% (cem por cento). A totalidade dos recursos líquidos das despesas captada com a emissão dos CRI Mezanino deverá ser destinada ao pagamento dos custos de emissão e registros do CRI Mezanino e o saldo líquido após o pagamento dos custos de emissão e registros à constituição do Fundo de Obras, e liberada exclusivamente conforme o Novo Cronograma.

1. **Contexto operacional**--Continuação

Em 14 de setembro de 2021, foi deliberado pelos investidores em Assembleia Geral Extraordinária o Vencimento Antecipado da Cédula de Crédito Bancário nº FP3107/19 ("CCB nº FP3107/19") e consequentemente dos CRI, conforme aplicável, em razão do descumprimento nos termos da Cláusula 10.1, itens (i), (ii), (iii), (iv),(viii), (ix) (xviii), (xxv), (xxvi) e (xxx) da CCB nº FP3107/19; nos termos do Termo de Securitização em razão do descumprimento pela Devedora, conforme a Cláusula 8.5 itens (i), (ii), (iii), (iv), (vii), (viii), (xvii), (xxiv), (xxv) e (xxix).

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 preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) e de acordo com art.50 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

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 27 de março de 2023.

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 em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas-- Continuação

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.

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.

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

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

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); (iv) 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.

3.5. **Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-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. **Principais práticas contábeis**--Continuação

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. Adoção de novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC

A Companhia não adotou antecipadamente as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não vigentes:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações ao IAS 1 (CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis.)	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	01/01/2023
Alterações no CPC 26 – Definição de material.	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	01/01/2023
Alterações ao IAS 8 (CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.)	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	01/01/2023
Alterações ao IAS 1 e IFRS *Practice Statement* 2 (CPC 26 (R1) Apresentação das demonstrações contábeis.)	Divulgação de políticas contábeis.	01/01/2023

A Administração está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as informações financeiras da Companhia em períodos futuros.

4. 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 que foram originados a partir de uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) assumida pela Devedora e cedida para a emissora na data de emissão dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI).

Para a aquisição dos direitos creditórios foi emitida uma única Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) que representam 100,00% (cem por cento) dos créditos imobiliários.

b) Composição dos recebíveis

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Saldo anterior	-	30.835
Certificado de Recebíveis (juros)	10.650	9.360
Certificado de Recebíveis (Amortização)	-	(1.128)
Provisão para perdas	(10.650)	(39.067)
Saldo final	**-**	**-**

c) Aval

Os direitos creditórios contam com o aval na forma de garantia fidejussória do Antonio Nicodemo, sob CPF nº 358.053.748-20, Ana Carolina Nicodemos, sob CF nº 447.103.148-10 e Moises Nicodemo, sob CPF 265.457.298-61, que são responsáveis de forma solidária pelo adimplemento integral das obrigações garantidas, nos termos dos artigos 818 e 826 do Código Civil Brasileiro, renunciando desde já aos benefícios de ordem previstos no artigo 827, 835 e 838 do Código Civil Brasileiro ("Fiança").

d) Cessão fiduciária dos recebíveis

Os direitos creditórios contam com cessão fiduciária das unidades vendidas e futuras do “Loteamento Residencial Cidade Nova III, cedidos para a emissora desde o início da operação. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve qualquer evento de pré-pagamento.

e) Regime fiduciário

Foi instaurado o regime fiduciário nos termos dos artigos 9º a 15º da Lei nº 9.514/97.

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

f) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os direitos creditórios que lastreiam a operação encontravam-se inadimplentes. Os investidores se reuniram em uma Assembleia Extraordinária, realizada em 14 de setembro de 2021, e deliberaram pelo vencimento antecipado da operação. Os processos de cobranças e execução de garantias estão em andamento na justiça brasileira. Não há, no curto prazo, nenhuma expectativa para o recebimento destes valores que são devidos a operação.

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

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação de valores pelos devedores da operação ou por gatilhos de amortização estabelecidos no termo de securitização da operação.

h) 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.

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.

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

h) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira--Continuação

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.

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.

i) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado

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 n° 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. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

a) Valores relativos a cada série e às suas respectivas características, tais como prazo, remuneração e cronograma de amortizações

6.1. Certificados de Créditos Imobiliários (CRI)

Série	10ª
Início da operação	31 de julho de 2019
Valor global da série	R$ 19.000
Quantidade de CRI	19.000
Quantidade unitário	1.000
Prazo de amortização	35 parcelas a partir de 10 de outubro de 2020
Juros remuneratórios	8.50% a.a.
Atualização monetária	Mensal, de acordo com a variação do IPCA
Data de vencimento	10 de agosto de 2023

Série	11ª
Início da operação	31 de julho de 2019
Valor global da série	R$ 9.500
Quantidade de CRI	9.500
Quantidade unitário	1.000
Prazo de amortização	6 parcelas a partir de 10 de outubro de 2022
Juros remuneratórios	15.00% a.a.
Atualização monetária	Mensal, de acordo com a variação do IPCA
Data de vencimento	10 de agosto de 2023

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o saldo da emissão é de:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Saldo anterior	-	19.790
Juros emissão – 10ª Série	10.650	7.730
Amortização emissão – 10ª Série	-	(687)
Transferência 11ª Série	-	12.234
Provisão para perdas	(10.650)	(39.067)
Total	**-**	**-**
Saldo anterior	-	-
1ª Emissão de certificados – 11ª Série – Subordinada	-	10.500
Juros emissão – 11 Série	-	1.734
Transferência. Saldo para 10ª Série	-	(12.234)
Total	**-**	**-**

8. Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas auferidas por aplicações em certificados de depósitos bancários, recebíveis financeiros da carteira de crédito deduzidos das despesas financeiras incorridas no exercício.

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras		
Receita de juros s/ carteira de crédito	10.650	9.360
Total das receitas financeiras	**10.650**	**9.360**
Despesas financeiras		
Despesa de Juros s/emissões certificados	(10.650)	(9.360)
Total das despesas financeiras	**(10.650)**	**(9.360)**

9. Relação com auditores

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

10. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.