



**Travessia Securitizadora S.A.  
1ª Emissão 84ª e 85ª Séries – Nilo**

**Demonstrações Financeiras**

Em 31 de dezembro de 2022

com Relatório dos Auditores Independentes

## **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

## **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 84ª e 85ª Séries – Nilo. (“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 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 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 nº 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Conseqüentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

## **Ênfase--Continuação**

### **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). Devido à natureza desses Créditos imobiliários, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos estimados em 31 de dezembro de 2022. Nossa opinião não está modificada em função desse 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 nº 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**

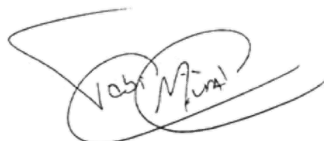
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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, 23 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

**Travessia Securitizadora S.A.**  
**1ª Emissão 84ª e 85ª Séries – Nilo**

**Balanços patrimoniais**  
**Em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Valores expressos em milhares de Reais)

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	355	532
Recebíveis	5. b)	7.796	811
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>8.151</b>	<b>1.343</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
Recebíveis	5. b)	-	5.484
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>-</b>	<b>5.484</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>8.151</b>	<b>6.827</b>

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

**Travessia Securitizadora S.A.**  
**1ª Emissão 84ª e 85ª Séries – Nilo**

**Balancos patrimoniais**  
**Em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Valores expressos em milhares de Reais)

<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Passivo circulante</b>			
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6. a)	7.796	789
Outras Obrigações	7	355	573
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>8.151</b>	<b>1.362</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6. a)	-	5.465
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>-</b>	<b>5.465</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>8.151</b>	<b>6.827</b>

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

**Travessia Securitizadora S.A.**  
**1ª Emissão 84ª e 85ª Séries – Nilo**

**Demonstrações do resultado**  
**em 31 de dezembro de 2022 e período de 21 de setembro de 2021 (início da operação)**  
**a 31 de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>De 21/09/2021 a 31/12/2021</u>
<b>Resultado Operacional Antes do Resultado Financeiro</b>		-	-
Receitas financeiras	8	1.238	480
Despesas financeiras	8	(1.238)	(480)
<b>Resultado financeiro</b>		-	-
<b>(=) Resultado do exercício / período</b>		-	-

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



**Travessia Securitizadora S.A.**  
**1ª Emissão 84ª e 85ª Séries – Nilo**

**Demonstrações dos fluxos de caixa**  
**em 31 de dezembro de 2022 e período de 21 de setembro de 2021 (início da operação) a 31**  
**de dezembro de 2021**

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<b>31/12/2022</b>	<b>De 21/09/2021 a 31/12/2021</b>
<b>Atividades operacionais</b>		
Pagamentos custos e despesas	(172)	(1.060)
Rendimentos	36	9
Taxas e impostos	(4)	(5)
Despesas bancárias e financeiras	(4)	(1)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(144)</b>	<b>(1.057)</b>
<b>Atividades investimentos</b>		
Recebimento Carteira	(339)	618
<b>Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de investimentos</b>	<b>(339)</b>	<b>618</b>
<b>Atividades financiamentos</b>		
Emissão de certificados de recebíveis imobiliários	1.943	6.500
Pagamento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.637)	(685)
Pagamento de Cessão	-	(4.844)
<b>Caixa líquido provenientes das atividades de financiamentos</b>	<b>306</b>	<b>971</b>
<b>Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(177)</b>	<b>532</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	532	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício / período	355	532
<b>Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(177)</b>	<b>532</b>

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

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

1ª Emissão 84ª e 85ª Séries – Nilo

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e período de 21 de setembro de 2021 (início da operação) a 31 de dezembro de 2021

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

### **1. Contexto operacional**

As **84ª e 85ª Séries** da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Travessia Securitizadora S.A. foram emitidas em 27 de agosto de 2021, com objetivo de financiar a construção do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Nilo”, localizados na Cidade de São Paulo/SP.

Foram emitidos 13.000 (treze mil) CRI, com valor nominal unitário de R\$ 1 (mil Reais) totalizando R\$ 13.000 (treze milhões de Reais).

O valor nominal dos créditos que lastreiam a operação é R\$ 13.000 (treze milhões, na data da Cessão.

A Emissão é formada por duas Séries, que vencem na mesma data, dia 18 de julho de 2023.

Os certificados de recebíveis imobiliários contam com as seguintes garantias:

(i) Alienação Fiduciária de Imóvel. Alienação Fiduciária constituída sobre o imóvel no qual é desenvolvido o Empreendimento, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária. Cessão Fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios, outorgada pela Devedora; (iii) Aval da CCB. Avais prestados pelos Avalistas em garantia das Obrigações Avalizadas, constituída nos termos da cláusula 9.2. da CCB; (iv) Aval dos CRI. Avais prestados pelos Avalistas dos CRI em garantia das Obrigações Garantidas dos CRI, constituído nos termos da cláusula 16.4.2 abaixo; (v) Coobrigação: Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Devedora responderá pela solvência dos Devedores em relação aos Direitos Creditórios, assumindo a qualidade de coobrigada, sem qualquer benefício de ordem em relação aos Devedores e responsabilizando-se pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas; (vi) Garantias Adicionais: Adicionalmente às garantias mencionadas acima, serão constituídos, ainda, um Fundo de Reserva e um Fundo de Liquidez.

### **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.

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

1ª Emissão 84ª e 85ª Séries – Nilo

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e período de 21 de setembro de 2021 (início da operação) a 31 de dezembro de 2021

(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-- Continuação**

### **2.1. Base de apresentação--Continuação**

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 23 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.

### **2.3. 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.**

1ª Emissão 84ª e 85ª Séries – Nilo

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e período de 21 de setembro de 2021 (início da operação) a 31 de dezembro de 2021

(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);

(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.

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

1ª Emissão 84ª e 85ª Séries – Nilo

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e período de 21 de setembro de 2021 (início da operação) a 31 de dezembro de 2021

(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 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.

#### **3.6. 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).

## Travessia Securitizadora S.A.

1ª Emissão 84ª e 85ª Séries – Nilo

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e período de 21 de setembro de 2021 (início da operação) a 31 de dezembro de 2021

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

### 3. Principais práticas contábeis--Continuação

#### 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 <i>Practice Statement 2</i> (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. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras de liquidez imediata (i)	355	532
<b>Total</b>	<b>355</b>	<b>532</b>

- (i) As aplicações financeiras de liquidez imediata são representadas substancialmente por aplicações em CDB e são remuneradas a uma taxa mensal de 99% do DI podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.

## Travessia Securitizadora S.A.

1ª Emissão 84ª e 85ª Séries – Nilo

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e período de 21 de setembro de 2021 (início da operação) a 31 de dezembro de 2021

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

### 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 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
<b>Saldo inicial</b>	6.295	-
Certificado de recebíveis (principal)	-	6.500
Certificado de recebíveis (amortização)	(1.821)	(685)
Certificado de recebíveis (repasse)	2.084	-
Certificado de recebíveis (juros)	1.238	480
<b>Saldo final</b>	<b>7.796</b>	<b>6.295</b>
<b>Circulante</b>	7.796	811
<b>Não circulante</b>	-	5.484

#### 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 existente e futura do empreendimento, que foram cedidas 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.

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

1ª Emissão 84ª e 85ª Séries – Nilo

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e período de 21 de setembro de 2021 (início da operação) a 31 de dezembro de 2021

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

### **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, não houve inadimplência, portanto não houve cobrança de direitos creditórios inadimplidos ou quaisquer execuções de garantias.

#### **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**

Incluindo, a metodologia adotada pela emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

- 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.

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.



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

1ª Emissão 84ª e 85ª Séries – Nilo

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e período de 21 de setembro de 2021 (início da operação) a 31 de dezembro de 2021

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

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

#### **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 nº 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).

## Travessia Securitizadora S.A.

1ª Emissão 84ª e 85ª Séries – Nilo

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e período de 21 de setembro de 2021 (início da operação) a 31 de dezembro de 2021

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

### 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

Série	84ª
Início da operação	27 de agosto de 2021
Valor global da série	R\$ 6.500
Quantidade de CRI	6.500
Quantidade unitário	1.000
Prazo de amortização	Bullet, ou seja, pagamento total no vencimento em 18 de julho de 2023
Juros remuneratórios	11,25% a.a.
Atualização monetária	Mensal, de acordo com variação do IPCA
Data de vencimento	18 de julho de 2023

Série	85ª
Início da operação	27 de agosto de 2021
Valor global da série	R\$ 6.500
Quantidade de CRI	6.500
Quantidade unitário	1.000
Prazo de amortização	Bullet, ou seja, pagamento total no vencimento em 18 de julho de 2023
Juros remuneratórios	13,15% a.a.
Atualização monetária	Mensal, de acordo com variação do IPCA
Data de vencimento	18 de julho de 2023

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

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
<b>Saldo anterior</b>	6.254	-
1ª Emissão de certificados – 84ª série	971	3.250
(Amortização) emissão – 84ª série	(790)	(336)
Juros emissão – 84ª série	589	212
<b>Subtotal</b>	<b>7.024</b>	<b>3.126</b>
9ª Emissão de certificados – 85ª série	972	3.250
(Amortização) emissão – 85ª série	(846)	(349)
Juros emissão – 85ª série	646	227
<b>Subtotal</b>	<b>772</b>	<b>3.128</b>
<b>Total das emissões</b>	<b>7.796</b>	<b>6.254</b>
<b>Circulante</b>	7.796	789
<b>Não circulante</b>	-	5.465

## Travessia Securitizadora S.A.

1ª Emissão 84ª e 85ª Séries – Nilo

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e período de 21 de setembro de 2021 (início da operação) a 31 de dezembro de 2021

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

### 7. Outras obrigações

Em 31 de dezembro de 2022 as outras obrigações totalizam R\$ 355 (R\$ 573 em 2021).

### 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	De 21/09/2021	
	31/12/2022	a 31/12/2021
<b>Receitas financeiras</b>		
Receita de juros s/ carteira de crédito	1.238	480
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>1.238</b>	<b>480</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Despesa de Juros carteira de crédito	(1.235)	(439)
Atualização monetária sobre cessão a pagar	(3)	(41)
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(1.238)</b>	<b>(480)</b>

### 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.