RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO 2022

Travessia

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

20ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.

Abril/2023

ÍNDICE

CARTA DE APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO 3

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA 4

2. CARACTERÍSTICAS DA 20ª 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 2022 7

9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2023 7

10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS 7

11. ASSEMBLEIA DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS 7

12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO 7

13. VENCIMENTO ANTECIPADO 8

14. COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS 8

15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS 8

16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR 8

17. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A EXISTÊNCIA E INTEGRIDADE DO LASTRO DA EMISSÃO 8

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 11

Rio de Janeiro, 28 de abril de 2023.

Aos
Senhores Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

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 20ª 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 (com alterações introduzidas pela Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022), 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 (com alterações introduzidas pela Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022), 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.
D.R.I.:	Luis Philipe Camano Passos.
CNPJ/ME nº:	26.609.050/0001-64.
Situação:	Ativa.
Auditor Independente:	Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
Setor de Atividade:	Securitização de Créditos.

2. CARACTERÍSTICAS DA 20ª SÉRIE

Título:	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs.
Registro CVM nº:	Dispensado
Código ISIN:	BRTSSACRI014
Código do Ativo na B3:	12E0030299
Situação da Emissão:	Ativa.

Situação da Emissora:	Inadimplente.
Coordenador Líder:	Socopa - Sociedade Corretora Paulista S.A.
Instituição Custodiante:	Planner Corretora de Valores S.A..
Número de Série:	A emissão corresponde à 20ª Série da 1ª emissão de CRI da Securitizadora.
Data de Emissão:	Para todos os efeitos econômico-financeiros, a data de emissão dos CRI é 25 de maio de 2012.
Quantidade:	Foram emitidos 116 (cento e dezesseis) CRI.
Valor Nominal:	O valor nominal unitário dos CRI é de R$302.259,78 (trezentos e dois mil, duzentos e cinquenta e nove reais e setenta e oito centavos), na Data de Emissão.
Valor Total da Série:	O valor total da 20ª Série é de R$ 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), na Data de Emissão.
Prazo e Data de Vencimento:	Os CRIs vencerão em 25 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:	Os juros remuneratórios conferidos aos CRI corresponderão a 12% (seis por cento) ao ano, calculados *pro rata temporis* a partir da Data de Emissão.
Pagamento da Remuneração:	Bullet.
Amortização Programada:	Bullet.
Amortização Extraordinária Obrigatória:	A Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária Antecipada, total ou parcial, dos CRI vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso de pré-pagamento, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários, por parte dos Adquirentes; (ii) nos casos de Recompra ou Retrocessão dos Créditos Imobiliários; ou (iii) na

hipótese da ·Cláusula 8.13 do Termo de Securitização.

Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculados pelo Termo de Securitização, incluindo·a Conta Centralizadora. Os créditos Imobiliários e as Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRI.

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. Alienação Fiduciária;
III. Fundo de Reserva;
IV. Coobrigação da Urbplan e das SPEs; e
V. 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

Valor da Retenção

Para fazer frente aos pagamentos das obrigações do Patrimônio Separado, a Emissora deverá constituir um Valor de Retenção na Conta Centralizadora, de R$ 1.227.112,66 (um milhão, duzentos e vinte e sete mil, cento e doze reais, sessenta e seis) (“Volume Inicial”).
Mensalmente, o Valor da Retenção será apurado pela Emissora, a qual verificará se o saldo do Valor da Retenção corresponde à 2 (duas) parcelas de pagamento de juros, amortização e correção monetária dos CRI (“Limite Mínimo”).
Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Valor da Retenção venham a ser inferiores ao Limite Mínimo, a Emissora notificará as Cedentes par que o Valor da Retenção seja recomposto ao seu Limite Mínimo, em 2 (dois) dias úteis,

Os recursos do Valor da Retenção também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em: (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional, (b) certificados e recibos de depósito bancário de emissão de qualquer instituição financeira de primeira linha definida pela Scopel e/ou (c) em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras.

7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA

Em 31/12/2022	Quantidade de CRIs
Quantidade emitida	116
Quantidade em circulação (B3):	116
Saldo cancelado no período:	-
Total em Tesouraria:	-
Total Cancelado:	-

8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2022

Não houve eventos de pagamento durante o exercício de 2022.

9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2023

Não há eventos de pagamento programados para o exercício de 2023.

10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

No exercício de 2022 ocorreram alterações estatutárias. A cópia com inteiro teor das atas se encontra à disposição na sede do Agente Fiduciário e na Emissora.

11. ASSEMBLEIA DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No exercício de 2022 não houve Assembleia de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários referente à 20ª Série da presente Emissão.

12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO

No exercício de 2022 não houve aditamento ao Termo de Securitização referente à 20ª 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 2022, 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. COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Não aplicável.

15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS

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.

A Emissora cumpriu parcialmente com a sua obrigação de prestação de informações periódicas, e o Agente Fiduciário permanece buscando a sua obtenção. A Emissora enviou ao Agente Fiduciário declaração de adimplência relativa às suas outras obrigações assumidas na Escritura de Emissão.

16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR

Não tivemos acesso aos documentos listados abaixo e permanecemos buscando a sua obtenção.

i. Fatos relevantes e comunicados ao mercado referentes à Emissão em referência e quaisquer informações relativas aos bens garantidores da emissão e ao fundo de amortização, se houver, tais como notificações, ações ou restrições a eles atribuídos;
ii. Situação atualizada de cada item de garantia prestada à emissão, em relação à sua suficiência, indicando o valor atualizado de cada item de garantia, e a respectiva exequibilidade, caso aplicável;
iii. Declaração em que se detalha os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização;
iv. Declaração esmiuçando procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização não sejam cedidos a terceiros;
v. Relatar se houve mudança na estrutura da 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

O lastro da emissão perdeu sua eficácia com o acordo judicial.

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

O Agente Fiduciário informa que atuou como agente fiduciário no exercício de 2022 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.

18ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).
Quantidade de CRI:	25 (vinte e cinco).
Prazo de Vencimento:	15 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 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 novembro de 2024.
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.

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 novembro de 2024. 23ª Série – O prazo é até a data de 25 de novembro de 2024.
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 (com alterações introduzidas pela Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022).

Rio de Janeiro, 28 de abril de 2023.

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