RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO 2022

Travessia

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

22ª e 23ª Séries 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 EMISSÃO 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 6
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. INSTRUMENTO DE ADITAMENTO 7
13. VENCIMENTO ANTECIPADO 7
14. COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS 7
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 8
19. EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO 8
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 das 22ª e 23ª Séries 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 EMISSÃO

Título:	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.
Código ISIN:	22ª Série – BRTSSACRI0K0 23ª Série – N/A
Código do Ativo na B3:	22ª Série – 13D0358495 23ª Série – 13D0358513
Situação da Emissão:	Ativa.
Situação da Emissora:	22ª Série - Inadimplente com as obrigações pecuniárias. 23ª Série – Adimplente com as obrigações pecuniárias.

Banco Escriturador:	Banco Bradesco S.A.
Coordenador Líder:	Socopa – Sociedade Corretora Paulista S.A.
Número de Séries:	22ª e 23ª Séries.
Data de Emissão:	Para todos os efeitos legais a data de emissão dos CRI é o dia 15 de abril de 2013.
Data 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.
Quantidade de Certificados:	22ª Série – Foram emitidos 146 (cento e quarenta e seis) CRI. 23ª Série – Foi emitido 1 (um) CRI.
Valor Global das Séries:	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).
Valor Nominal Unitário:	22ª Série – R$ 301.683,18 (trezentos e um mil, seiscentos e oitenta e três reais e dezoito centavos), na Data da Emissão. 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), na Data de Emissão.
Forma:	Os CRI são da forma escritural.
Atualização Monetária:	22ª Série – Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE. 23ª Série – Não há.
Juros Remuneratórios:	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).
Amortização:	Os CRI serão amortizados mensal e sucessivamente, de acordo com os valores indicados na tabela constante do Termo de Securitização.

Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:	Bullet, de acordo com o Termo de Securitização.
Resgate Antecipado Total Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória:	A Emissora deverá promover a amortização antecipada, total ou parcial, dos CRI vinculados ao Termo de Securitização nas seguintes hipóteses: (i) caso de pré-pagamento, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários, por parte dos Adquirentes; ou (ii) nos casos de Recompra ou Retrocessão dos Créditos Imobiliários; ou (iii) no caso da Cláusula 8.6.2 do 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. 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

Fundo de Reserva

Fundo mantido na Conta Centralizadora e inicialmente constituído com quantia retida do pagamento do Valor da Cessão em montante equivalente à próxima parcela vincenda dos CRI, com a finalidade (i) de arcar com as Despesas da Emissão incorridas pela Emissora com criação e manutenção do Patrimônio Separado, e (ii) para amortizar qualquer inadimplência dos Créditos Imobiliários eventualmente existente.

7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA

Em 31/12/2022	Quantidade de CRIs 22ª Série	Quantidade de CRIs 23ª Série
Quantidade emitida	146	1
Quantidade em circulação (B3):	146	1
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 22ª e 23ª Séries da presente Emissão.

12. INSTRUMENTO DE ADITAMENTO

No exercício de 2022 não houve aditamento ao Termo de Securitização referente à 22ª e 23ª Séries 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. 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;
ii. 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;
iii. 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;
iv. 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 (i) 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:	(ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Regime Fiduciário e (iv) 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.

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