RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO 2022

Travessia

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

25ª 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 25ª 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 8

11. ASSEMBLEIA DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS 8

12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO 8

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 9

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

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

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

20. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO 12

Rio de Janeiro, 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 25ª 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 25ª SÉRIE

Título:	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs.
Registro CVM nº:	Dispensado
Código ISIN:	BRTSSACRI0M6
Código do Ativo na B3:	11C0039722
Situação da Emissão:	Ativa.

Situação da Emissora:	Inadimplente.
Coordenador Líder:	XP Investimentos CCTVM S.A.
Instituição Custodiante:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Número de Série:	A emissão corresponde à 25ª 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 março de 2011.
Quantidade:	Foram emitidos 21 (vinte e um) CRI.
Valor Nominal:	O valor nominal unitário dos CRI é de R$ 1.044.944,96 (um milhão, quarenta e quatro mil, novecentos e quarenta e quatro reais e noventa e seis centavos), na Data de Emissão.
Valor Total da Série:	O valor total da 25ª Série é de R$ 21.943.844,16 (vinte e um milhões, novecentos e quarenta e três mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e dezesseis centavos), na Data de Emissão.
Prazo e Data de Vencimento:	Os CRIs vencerão em 25 de agosto de 2026.
Forma:	Os CRI são da forma escritural.
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Juros Remuneratórios:	Taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano.
Pagamento da Remuneração:	Mensal, de acordo com a tabela constante no Termo de Securitização.
Amortização Programada:	Mensal, de acordo com a tabela constante no Termo de Securitização.
Amortização Extraordinária Obrigatória:	A Securitizadora promoverá a amortização antecipada, total ou parcial, dos CRls vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso a Devedora resolva amortizar antecipadamente a CCI; (ii) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos imóveis; ou (iii) havendo qualquer forma de antecipação, no todo ou em parte, dos Créditos

Imobiliários. Nestas hipóteses, a amortização obedecerá à ordem e demais condições estabelecidas neste Termo, e deverá ser avisada ao Agente Fiduciário.

Regime Fiduciário: Nos termos do artigo 9º da Lei 9.514/97, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao Termo de Securitização.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS

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

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

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

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

5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO

Não foram entregues bens e valores à sua administração.

6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS

Fundo de Despesa

O Fundo de Despesa será formado no momento da subscrição e integralização dos CRI pelo Investidor e será em montante equivalente à R$ 384,020,30 (trezentos e oitenta e quatro mil, vinte reais e trinta centavos), por meio de depósito único pela Securitizadora na Conta de Emissão. Estes recursos serão utilizados para o pagamento das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstos na cláusula 4.3 do Termo de Securitização, copiado abaixo:

> 4.3. Das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado: Sobre os recursos mantidos no Patrimônio Separado poderão ser deduzidas as seguintes despesas:
> (a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado;
> (b) despesas com a contratação de entidades e empresas envolvidas na operação, tais como: Securitizadora, Cetip, Banco Escriturador, Agente Fiduciário e Agência de Rating, se futuramente contratada. Como também as despesas relacionadas ao exercício de suas atividades (emissão de relatórios, publicações e etc);
> (c) Pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas;

correspondências, emolumentos, despesas havidas com a contratação de empresas especializadas em cobrança, se for o caso; honorários advocatícios, custos e despesas processuais incorridas na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com o exercício do direito de voto a ser exercido pela Securitizadora ou por seus representantes em Assembleias Gerais relacionadas à emissão em questão.

Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados em investimentos de baixo risco de crédito, de livre escolha da Securitizadora, incluindo fundos de investimento de renda fixa.

7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA

Em 31/12/2022	Quantidade de CRIs
Quantidade emitida	21
Quantidade em circulação (B3):	21
Saldo cancelado no período:	-
Total em Tesouraria:	-
Total Cancelado:	-

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

DATA	EVENTO
25/01/2022	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)
25/02/2022	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)
25/03/2022	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)
25/04/2022	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)
25/05/2022	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)
25/06/2022	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)
25/07/2022	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)
25/08/2022	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)
25/09/2022	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)
25/10/2022	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)
25/11/2022	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)
25/12/2022	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)

(*) eventos não liquidados.

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

DATA	EVENTO
25/01/2023	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)
25/02/2023	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)

25/03/2023	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)
25/04/2023	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs (*)
25/05/2023	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs
25/06/2023	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs
25/07/2023	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs
25/08/2023	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs
25/09/2023	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs
25/10/2023	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs
25/11/2023	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs
25/12/2023	Amortização e Juros Remuneratórios dos CRIs

(*) eventos não liquidados.

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 25ª Série da presente Emissão.

12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO

No exercício de 2022 não houve aditamento ao Termo de Securitização referente à 25ª 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

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;
v. Relatório informando os valores oriundos do Contrato de Cessão Fiduciária depositados em cada mês na Conta Arrecadadora, conforme definido no referido instrumento; bem como relatório ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, que deverá incluir: (a) data de emissão dos CRI; (b) saldo devedor dos CRI; (c) critério de atualização monetária dos CRI; (d) valor pago aos Titulares dos CRI; (e) data de vencimento final dos CRI; (f) valor recebido da Devedora; e (g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

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.

20ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R$ 35.062.134,48 (trinta e cinco milhões e duzentos e noventa e um mil e trezentos e quarenta e sete reais e dezoito centavos).
Quantidade de CRI:	116 (cento e dezesseis).
Prazo de Vencimento:	25 de novembro de 2024.
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 12,00% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários (ii) Valor da Retenção (iii) Garantias de Alienação Fiduciária

	(iv) Coobrigação (v) Regime Fiduciário e (vi) Patrimônio Separado
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

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

22ª e 23ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	22ª Série – R$ 44.045.744,28 (quarenta e quatro milhões, quarenta e cinco mil, setecentos e quarenta e quatro reais e vinte e oito centavos). 23ª Série – R$ 7.772.779,87 (sete milhões, setecentos e setenta e dois mil, setecentos e setenta e nove reais e oitenta e sete centavos).
Quantidade de CRI:	22ª Série – Foram emitidos 146 (cento e quarenta e seis) CRI. 23ª Série – Foi emitido 1 (um) CRI.
Prazo de Vencimento:	22ª Série – O prazo é até a data de 25 de 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.

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