Travessia Securitizadora S.A.
1ª Emissão 38ª Série – Mantiqueira

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

FRM/DA/YB
134/2023

Travessia Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2022.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanço patrimonial 6
Demonstração do resultado.....8
Demonstração dos fluxos de caixa 9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras..... 10

bakertilly

Rua Castilho, 392 - 3º 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 38ª Série – Mantiqueira. ("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 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.

Ênfase--Continuação

Reapresentação das demonstrações financeiras

Em 30 de março de 2022 emitimos o relatório de auditoria do **Patrimônio Separado 1ª Emissão 38ª Série – Mantiqueira.** referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 que por ora estão sendo reapresentadas com o intuito de melhor apresentar as demonstrações financeiras. Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.2, estas demonstrações financeiras foram alteradas para aprimorar certas divulgações em notas explicativas e a correção de erros identificados conforme previsto no CPC 23 Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificação de Erro. Consequentemente, nosso relatório de auditora considera essas alterações e substitui o relatório anteriormente emitido. Nossa opinião não contém modificação 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 Instrumentos de Venda e Compra dos lotes do Empreendimento Residencial Quinta da Mantiqueira, cedidos para a emissora na data de emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). 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 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, 02 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 38ª Série – Mantiqueira

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 circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.763	2.304
Recebíveis	5. b)	6.038	6.685
Total do ativo circulante		**7.801**	**8.989**
Ativo não circulante			
Recebíveis--Reapresentado	5. b)	12.972	10.500
Total do ativo não circulante		**12.972**	**10.500**
Total do ativo		**20.773**	**19.489**

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

Travessia Securitizadora S.A.
1ª Emissão 38ª Série – Mantiqueira

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

Passivo e patrimônio líquido	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Passivo circulante			
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6.a)	4.088	4.025
Outras Obrigações--Reapresentado	7	1.763	2.304
Total do passivo circulante		**5.851**	**6.329**
Passivo não circulante			
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6.a)	14.922	13.160
Total do passivo não circulante		**14.922**	**13.160**
Total do passivo e patrimônio líquido		**20.773**	**19.489**

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

Travessia Securitizadora S.A.
1ª Emissão 38ª Série – Mantiqueira

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

(Valores expressos em milhares Reais)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Resultado Operacional Antes do Resultado Financeiro		-	-
Receitas financeiras	8	5.297	8.992
Despesas financeiras	8	(5.297)	(8.992)
Resultado financeiro		-	-
(=) Resultado do exercício		-	-

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

Travessia Securitizadora S.A.
1ª Emissão 38ª Série – Mantiqueira

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	(294)	(724)
Rendimentos	122	107
Taxas e impostos	(5)	(26)
Despesas bancarias e financeiras	(10)	(11)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(187)**	**(654)**
Atividades investimentos		
Recebimento Carteira	1.066	7.072
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	**1.066**	**7.072**
Atividades financiamentos		
Emissão de certificados de recebíveis imobiliários	3.809	2.000
Pagamento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(5.229)	(5.285)
Pagamento de Cessão	-	(10.079)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	**(1.419)**	**(13.364)**
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(541)**	**(6.946)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.304	9.250
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.763	2.304
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(541)**	**(6.946)**

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

1. Contexto operacional

A **1ª Emissão 38ª Série** foi realizada em 22 de outubro de 2020, cujo valor principal foi utilizado para o financiamento da construção do empreendimento imobiliário residencial tipo "loteamento" denominado "Quinta da Mantiqueira", localizado na Cidade de Bragança Paulista – SP.

Foram emitidos 21.912 (vinte e um mil, novecentos e doze) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com valor nominal unitário de R$ 1 (mil Reais) totalizando R$ 21.912 (vinte e um milhões, novecentos e doze mil Reais).

O valor nominal dos créditos que lastreiam a operação é de R$ 21.913 (vinte e um milhões, novecentos e treze mil), na data da Cessão.

A emissão é formada por uma única Série com vencimento previstos para 18 de abril de 2033.

Os certificados de recebíveis imobiliários dessa emissão contam com as seguintes garantias: 1) Alienação fiduciária de Quotas, 2) Aval, 3) Cessão fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros, 4) Regime fiduciário, 5) Fundo de Reserva e 6) Fundo de obra.

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 02 de março de 2023.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas-- Continuação

2.2. Reapresentação das demonstrações financeiras

Para melhor apresentação das demonstrações financeiras referente ao exercício de 31 de dezembro de 2021, as quais foram originalmente emitidas em 30 de março de 2022, que por ora estão sendo reapresentadas com o intuito de melhor apresentar as demonstrações financeiras.

Os efeitos dessas correções no balanço patrimonial estão demonstrados conforme descrito nas notas explicativas nº 5.b) e 7.

2.3. 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 de 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.

2.4. 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.

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. 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).

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 *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. 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)**	1.763	2.304
Total	**1.763**	**2.304**

(i) As aplicações financeiras de liquidez imediata são representadas substancialmente por aplicações em fundo de investimentos e são remuneradas a uma taxa média mensal que varia de 94% a 98% do CDI podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.

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 Instrumentos de Venda e Compra dos lotes do Empreendimento Residencial Quinta da Mantiqueira, cedidos para a emissora na data de emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Para a aquisição dos direitos creditórios foram emitidas (372) trezentas e setenta e duas Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) que representam 100% dos créditos imobiliários.

b) Conciliação dos recebíveis—Reapresentado

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Saldo total da carteira (i)	**30.199**	**29.847**
(-) CRI (Vide nota 6a)	(19.010)	(17.185)
Excesso de lastro (ii)	**11.189**	**12.662**

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Saldo final (i)	**30.199**	**29.847**
Circulante	6.038	6.685
Não circulante	**24.161**	**23.162**

As parcelas do ativo não circulante têm seus vencimentos, conforme seguem:

Ano	Valor
2024	4.971
2025	4.129
2026	3.517
2027	2.948
2028	2.475
Até 2036	6.121
Total	**24.161**

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

b) Conciliação dos recebíveis--Continuação—Reapresentado

(i) Saldo se refere ao total da carteira cedida na data base.

(ii) Se a operação fosse desmontada na data base o cedente receberia o excesso de lastro da carteira.

c) Aval – não tem avalista, a cedente é a fiadora

Os direitos creditórios contam com o aval na forma de garantia fidejussória de Mantiqueira Participações e Empreendimentos Ltda., sob CNPJ: 25.249.587/0001-06, Rodrigo Vagner Jurça, sob CPF: 222.770.758-50, Roberto Wagner Jurça Urbanismo Eireli,sob CNPJ: 30.395.153/0001-46, Roberto Wagner Jurça, sob CPF: 099.962.628-04, Neuza Alves de Sousa Alvarenga Granatta, sob CPF: 248.233.578-76, Granatta Urbanismo Eireli, sob CNPJ: 27.687.349/0001-08 e Quinta da Mantiqueira empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, sob CNPJ: 25.196.386/0001-80, 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.

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.

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

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.

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.

5. 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 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

Série	38ª
Início da operação	22 de outubro 2020
Valor global da série	R$ 21.912
Quantidade de CRI	21.912
Quantidade de CRI integralizado	17.717
Quantidade unitário	1.000
Prazo de amortização	150 parcelas a partir de 18 de novembro de 2020
Juros remuneratórios	11,30% a.a até 18/08/2021
Atualização monetária	Mensal, de acordo com variação do IGPM até 18/08/2021
Juros remuneratórios	11,85% a.a após 18/08/2021
Atualização monetária	Mensal, de acordo com variação do IPCA após 18/08/2021
Data de vencimento	18 de abril de 2033

6. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)--Continuação

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

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

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	17.185	15.920
1ª Emissão de certificados – 38ª série	3.809	2.000
(Amortização) emissão – 38ª série	(5.229)	(5.746)
Juros emissão – 38ª série	3.245	5.011
Total (Vide nota 5b)	**19.010**	**17.185**
Circulante	4.088	4.025
Não circulante	**14.922**	**13.160**

As parcelas do passivo não circulante têm seus vencimentos, conforme seguem:

Ano	Valor
2024	3.259
2025	2.669
2026	2.271
2027	1.923
2028	1.588
Até 2033	3.212
Total	**14.922**

7. Outras obrigações--Reapresentação

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo se refere a cessão a receber no montante de R$ 324 (Cessão a pagar R$ 29 em 2021), fundo de despesas no montante de R$ 2.087 (R$ 2.275 em 2021), totalizando R$ 1.763 (R$ 2.304 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	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras		
Receita de juros s/ carteira de crédito	5.297	8.992
Total das receitas financeiras	**5.297**	**8.992**
Despesas financeiras		
Despesa de Juros s/emissões certificados	(3.245)	(5.012)
Atualização fundo de despesas	(2.052)	(3.980)
Total das despesas financeiras	**(5.297)**	**(8.992)**

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.