

**Travessia Securitizadora S.A.
24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia**

Demonstrações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e período de 08 de dezembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

com Relatório dos Auditores Independentes

Travessia Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e período de 08 de dezembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

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 24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia. (“Patrimônio Separado”)**, administrado pela **Travessia Securitizadora S.A. (“Emissora” ou “Companhia”)** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, e suas respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023) para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras.

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 financeiras 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 Lei nº 14.430, de 03 de agosto 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. Consequentemente, 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 Créditos Imobiliários assumidos pela devedora e cedidos 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 2023. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável (*'impairment'*) dos direitos creditórios

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, como por exemplo, histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios, bem como no cálculo do valor recuperável.

Devido a relevância e ao nível de julgamento inerente a determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos estudos técnicos, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliação das garantias;
- Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis as premissas utilizadas para avaliação do valor recuperável dos direitos creditórios, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Lastro dos direitos creditórios

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 2023 e pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Teste de existência por amostragem mediante inspeção dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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 Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração da Emissora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Resolução CVM nº 60/2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), pela avaliação da capacidade de o Patrimônio Separado continuar operando, conforme o termo de securitização dos créditos, e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

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.

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, 25 de março de 2024.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Murato

Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Travessia Securitizadora S.A.
24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	175	307
Recebíveis	5. b)	1.007	801
Total do ativo circulante		1.182	1.108
Ativo não circulante			
Recebíveis	5. b)	9.240	10.538
Excesso de lastro	5. b)	(2.664)	(3.932)
Total do ativo não circulante		6.576	6.606
Total do ativo		7.758	7.714

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

Travessia Securitizadora S.A.
24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

Passivo e patrimônio líquido	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Passivo circulante			
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6. a)	832	633
Participação residual do cedente	7	176	307
Total do passivo circulante		1.008	940
Passivo não circulante			
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6. a)	6.750	6.774
Total do passivo não circulante		6.750	6.774
Total do passivo e patrimônio líquido		7.758	7.714

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

Travessia Securitizadora S.A.
24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia

Demonstrações do resultado

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 08 de dezembro de 2022
(início da operação) a 31 de dezembro de 2022**

(Valores expressos em milhares Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>De 08/12/2022 a 31/12/2022</u>
Resultado Operacional Antes do Resultado Financeiro		-	-
Receitas financeiras	8	1.567	150
Despesas financeiras	8	(1.567)	(150)
Resultado financeiro		-	-
(=) Resultado do exercício / período		-	-

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

Travessia Securitizadora S.A.
24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 08 de dezembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	31/12/2023	De 08/12/2022 a 31/12/2022
Atividades operacionais		
Pagamentos custos e despesas	(297)	(576)
Rendimentos	19	-
Taxas e impostos	(4)	-
Despesas bancárias	(2)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(284)	(576)
Atividades investimentos		
Recebimento Carteira	1.123	-
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	1.123	-
Atividades financiamentos		
Emissão de certificados de recebíveis imobiliários	-	7.400
Pagamento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(971)	-
Pagamento de Cessão	-	(6.517)
Caixa líquido provenientes das / (aplicado nas) atividades de financiamentos	(971)	883
Aumento / (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(132)	307
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	307	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício / período	175	307
Aumento / (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(132)	307

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

Travessia Securitizadora S.A.

24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e período de 08 de dezembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

1. Contexto operacional

A **24ª Emissão 1ª Série** foi realizada em 8 de dezembro de 2022, cujo valor principal destina-se a antecipação dos recebíveis do loteamento Condomínio Reserva da Mata”.

Foram emitidos 10.404 (dez mil quatrocentos e quatro) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com valor nominal unitário de R\$ 1 (um mil Reais) totalizando R\$ 10.404 (dez milhões quatrocentos e quatro mil Reais).

A emissão é formada por uma única Série com vencimento previsto para 25 de julho de 2037.

Os certificados de recebíveis imobiliários contam com as seguintes garantias: Fiança, Coobrigação, Alienação fiduciária de participações, Cessão fiduciária de direitos creditórios, fundo de reserva e fundo de liquidez.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023) para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial de acordo com os padrões internacionais de relatórios financeiros (*International Financial Reporting Standards “IFRS”*), implementados no Brasil através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

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 25 de março de 2024.

Travessia Securitizadora S.A.

24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e período de 08 de dezembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais-- Continuação

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 2023 e de 2022 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 financeiras 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 financeiras, 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 políticas contábeis materiais

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações financeiras 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 superam o valor de mercado.

Travessia Securitizadora S.A.

24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e período de 08 de dezembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

3. Principais políticas contábeis materiais--Continuação**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 para as operações de emissões dos certificados de recebíveis imobiliários 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.

3.5. 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.

Travessia Securitizadora S.A.

24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e período de 08 de dezembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

3. Principais políticas contábeis materiais--Continuação

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).

3.8. Adoção de novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC

A Companhia não adotou antecipadamente os seguintes pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC, que já foram emitidos e ainda não estão vigentes:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um <i>Sale and Leaseback</i> (Transação de venda e retroarrendamento).	Alterações para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	01/01/2024
Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante.	(equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações financeiras) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de <i>covenants</i> futuros dentro e doze meses.	01/01/2024
Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: Acordos de financiamento de fornecedores	Alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	01/01/2024

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. Quaisquer impactos identificados serão devidamente divulgados nas demonstrações financeiras, conforme necessário.

Travessia Securitizadora S.A.

24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e período de 08 de dezembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, 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	31/12/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras de liquidez imediata (i)	26	83
Aplicações financeiras CDB (ii)	149	224
Total	175	307

- (i) As aplicações financeiras de liquidez imediata são representadas substancialmente por aplicações em renda fixa, através do produto Itaú aplicação auto mais, e são remuneradas a uma taxa média mensal de 15% do CDI podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada;
- (ii) As aplicações são representadas substancialmente por aplicações em CDB e são remuneradas a uma taxa de aproximadamente 98% do DI 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 Contratos de Compra e Venda, e foram cedidos à Securitizadora.

b) Composição dos recebíveis

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Saldo total da carteira (i)	10.247	11.339
(-) Excesso de lastro (ii)	(2.664)	(3.932)
Carteira líquida - CRI (Vide nota 6a)	7.583	7.407

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Saldo final (i)	10.247	11.339
Circulante	1.007	801
Não circulante	9.240	10.538

Travessia Securitizadora S.A.

24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e período de 08 de dezembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

5. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e/ou benefícios--Continuação**b) Composição dos recebíveis--Continuação**

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

Ano	Valor
2025	969
2026	919
2027	858
2028	824
2029	792
Após 2030	4.878
Total	9.240

- (i) Saldo se refere a totalidade da carteira cedida que contempla o valor total da operação e garantias adicionais na data-base;
- (ii) Valor refere-se ao excesso de lastro fornecido pelo cedente, o qual deverá ser devolvido quando do encerramento da operação. Referido excesso de lastro visa proteger a operação de securitização de eventual inadimplência, se houver.

c) Fiador

Pedro Sperandio Lopes, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 838.767-2 SSP/PR e inscrito no CPF sob o n.º 158.883.639-87, residente e domiciliado na Rua Caracas, n.º 500, apartamento 802, Jardim Santa Rosa, CEP 86.050-070, Londrina, PR, na qualidade de Garantidor AFP e Fiador (“Pedro Lopes”);

Rafael Andrade Lopes, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 3.546.590-1 (SSP/PR), inscrito no CPF sob o n.º 917.818.849-00, residente e domiciliado na Rua Marcilio Dias, n.º 130, apartamento 1.001, CEP 86.015-620, Londrina, PR, na qualidade de Fiador (“Rafael”);

Rodolfo Bittencourt Andrade, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG n.º 7.530.370- 0, inscrito no CPF sob o n.º CPF 006.535.579-22, residente e domiciliado na Rua Alameda dos Aicas, n.º 1.404, apartamento 62, Indianópolis, CEP 04086-003, São Paulo, SP, na qualidade de Fiador (“Rodolfo”).

d) Cessão fiduciária dos recebíveis

Os direitos creditórios contam com cessão fiduciária das unidades vendidas e futuras dos empreendimentos que constam no Anexo do contrato de cessão de crédito, cedidos para a emissora desde o início da operação. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve antecipações de pagamento.

Travessia Securitizadora S.A.

24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e período de 08 de dezembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

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

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

Para os casos de inadimplência ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram efetuadas as devidas cobranças e se necessário, executadas as garantias, quando aplicável.

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

- 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.

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.

Travessia Securitizadora S.A.

24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e período de 08 de dezembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

5. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e/ou benefícios--Continuação**i) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado--Continuação**

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	Única
Emissão	24ª
Data de Emissão	08 de dezembro de 2022
Valor global da série	R\$ 10.404
Quantidade de CRI	10.404
Valor Nominal Unitário	R\$ 1
Juros remuneratórios	10.50% a.a.
Atualização monetária	Mensal, de acordo com variação do IPCA
Data de vencimento	25 de julho de 2037

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 o saldo da emissão é de:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Saldo Anterior	7.407	-
24 Emissão de certificados – série única	-	7.400
(Amortização) emissão – série única	(971)	-
Juros emissão – série única	1.146	7
Total (Vide nota 5b)	7.582	7.407
Circulante	832	633
Não circulante	6.750	6.774

Travessia Securitizadora S.A.

24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e período de 08 de dezembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

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**

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

Ano	Valor
2025	751
2026	701
2027	634
2028	603
2029	576
Após 2030	3.485
Total	6.750

7. Participação residual do cedente

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo é de R\$ 176 (R\$ 307 em 2022).

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 período.

Descrição	De 08/12/2022	
	31/12/2022	a 31/12/2022
Receitas financeiras		
Receita de juros sobre carteira de crédito	1.567	150
Total das receitas financeiras	1.567	150
Despesas financeiras		
Despesa de juros sobre o CRI	(1.146)	(7)
Outras despesas financeiras	(421)	(143)
Total das despesas financeiras	(1.567)	(150)

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.

Travessia Securitizadora S.A.

24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e período de 08 de dezembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

10. Eventos subsequentes

O Conselho Monetário Nacional (“CMN”) divulgou no Diário Oficial da União, em 2 de fevereiro de 2024, a Resolução 5.118 (alterada pela Resolução CMN n. 5.121/2024), que trata do lastro dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRAs”) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) emitidos por companhias securitizadoras. De maneira ampla, houve uma diminuição nos tipos de lastro que podem ser utilizados para a emissão desses certificados de recebíveis.

O que está determinado nas resoluções não terá efeito sobre as transações em que os títulos já tenham sido emitidos, nem sobre as ofertas públicas de distribuição cujo registro tenha sido requerido na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) antes da publicação das resoluções. Contudo, as novas normas serão válidas para as ofertas de CRI e CRA que tenham suas datas de vencimento adiadas.

Dentro do que é estabelecido, as resoluções determinam que os CRAs e CRIs não devem ter como lastro títulos de dívida emitidos por Companhias abertas ou partes relacionadas à Companhias abertas, a menos que o principal setor de atividade da Companhia aberta seja imobiliário ou do agronegócio, dependendo do caso, para os CRIs ou CRAs, respectivamente.

Seguindo o que está estabelecido, o termo "segmento predominante" de uma Empresa será aquele que contribui com mais de dois terços do total de sua receita consolidada, conforme o registrado nas respectivas demonstrações financeiras do ano anterior.

Desta forma, a partir de 02 de fevereiro de 2024, apenas companhias relacionadas diretamente com o agronegócio ou o mercado imobiliário têm permissão para emitir esses papéis de renda fixa. Fica proibida a emissão de CRIs e CRAs que tenham como garantia títulos de dívida emitidos por empresas de setores distintos, como o de saúde, varejo e locação de veículos, que, nos últimos anos, se beneficiaram da possibilidade de se encaixar com os recursos provenientes desses papéis para realizar a emissão de CRIs e CRAs.

A Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) adota o conceito de "partes relacionadas" conforme estabelecido no Pronunciamento Técnico 5 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, o qual define como partes relacionadas àquelas em que: Uma controla a outra, de forma direta ou indireta; Existe controle comum; Uma demonstra interesse na outra e tem influência significativa; ou Pessoas chave da administração da entidade ou da controladora, bem como membros próximos da família de qualquer indivíduo que seja parte relacionada.

Travessia Securitizadora S.A.

24ª Emissão 1ª Série - Lotes & Cia

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e período de 08 de dezembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

10.Eventos subsequentes--Continuação

As resoluções também determinam que os CRAs e CRIs não podem ter como lastro títulos de dívida de instituições financeiras ou entidades reguladas pelo Banco Central do Brasil (BCB) ou suas partes relacionadas. De acordo com o artigo 3º, inciso II dessas resoluções, os CRAs e CRIs também não podem ser: baseados em direitos creditórios resultantes de transações entre partes ligadas; ou Originados de operações financeiras cujos fundos sejam utilizados para reembolsar despesas.

No que se refere ao último ponto, apesar da redação das resoluções levantar questões ao mencionar "operações financeiras" - um termo amplo e não definido nas resoluções, a interpretação do regulamento indica que a estruturação de emissões de CRIs e CRAs, cujos direitos de crédito tenham como lastro dívidas destinadas, em parte ou no todo, ao reembolso de despesas incorridas pelo devedor do lastro antes da emissão dos respectivos certificados de recebíveis (CRI/CRA de reembolso) está proibida.

Por fim, é importante ressaltar que a administração da Companhia está atenta às mudanças regulatórias e de mercado, buscando sempre estar em conformidade com as novas normas e adaptar suas estratégias conforme necessário. A Resolução CMN n. 5.118 (alterada pela Resolução CMN n. 5.121/2024) representa uma dessas mudanças significativas, impactando diretamente a emissão de CRIs e CRAs e exigindo uma revisão cuidadosa das práticas e políticas corporativas relacionadas a esses instrumentos financeiros.