

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO
EXERCÍCIO 2023



TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

22ª e 23ª Séries da 1ª Emissão
de Certificados de Recebíveis Imobiliários

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.

Abril/2024

ÍNDICE

CARTA DE APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO	3
1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA	4
2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	4
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS	6
4. GARANTIAS – FATOS RELEVANTES OCORRIDOS, SUA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE	6
5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO	6
6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS	7
7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA	7
8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2023	7
9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2024	7
10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS	8
11. ASSEMBLEIA DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS	8
12. INSTRUMENTO 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	11

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2024.

Aos
Senhores Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

À
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Rua Tabapuã, nº 41, 13º andar, sala 01, Itaim Bibi
São Paulo/SP, CEP 04.533-010
At.: **Sr. Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa**
Diretor

Na qualidade de agente fiduciário das 22ª e 23ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, apresentamos a V. S^{as}. 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 (conforme posteriormente alterada), 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 (conforme posteriormente alterada), 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 / (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 Tabapuã, nº 41, 13º andar, sala 01, Itaim Bibi São Paulo/SP, CEP 04.533-010.
Telefone/Fax:	(11) 4115-8700.
D.R.I.:	Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa.
CNPJ/ME nº:	26.609.050/0001-64.
Situação:	Ativa.
Auditor Independente:	Villela e Associados Auditoria e Consultoria S/S.
Setor de Atividade:	Securitização de Créditos.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

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

Coordenador Líder:	Socopa – Sociedade Corretora Paulista S.A.
Número de Séries:	22ª e 23ª Séries.
Data de Emissão:	Para todos os efeitos legais a data de emissão dos CRI é o dia 15 de abril de 2013.
Data de Vencimento:	22ª Série – O prazo é até a data de 25 de novembro de 2024. 23ª Série – O prazo é até a data de 25 de novembro de 2024.
Quantidade de Certificados:	22ª Série – Foram emitidos 146 (cento e quarenta e seis) CRI. 23ª Série – Foi emitido 1 (um) CRI.
Valor Global das Séries:	22ª Série – R\$ 44.045.744,28 (quarenta e quatro milhões, quarenta e cinco mil, setecentos e quarenta e quatro reais e vinte e oito centavos). 23ª Série – R\$ 7.772.779,87 (sete milhões, setecentos e setenta e dois mil, setecentos e setenta e nove reais e oitenta e sete centavos).
Valor Nominal Unitário:	22ª Série – R\$ 301.683,18 (trezentos e um mil, seiscentos e oitenta e três reais e dezoito centavos), na Data da Emissão. 23ª Série – R\$ 7.772.779,87 (sete milhões, setecentos e setenta e dois mil, setecentos e setenta e nove reais e oitenta e sete centavos), na Data de Emissão.
Forma:	Os CRI são da forma escritural.
Atualização Monetária:	22ª Série – Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE. 23ª Série – Não há.
Juros Remuneratórios:	22ª Série – Taxa anual de 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento), base de 360 (trezentos e sessenta) dias. 23ª Série – Taxa Pré-fixada anual de 1% (um inteiro por cento).
Amortização:	Os CRI serão amortizados mensal e sucessivamente, de acordo com os valores indicados na tabela constante do Termo de Securitização.
Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:	Bullet, de acordo com o Termo de Securitização.

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

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRIs foram utilizados para o financiamento imobiliário, por meio de CCBs, de projetos da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., onde a Securitizadora, em acordo com o investidor, recebeu os créditos quirografários de forma antecipada por meio da dação em pagamento de ativos (lotes, direitos sobre lotes e/ou direitos creditórios de vendas de lotes a terceiros). O pagamento foi realizado conforme as cláusulas 17.4 a 17.7 e 18 do Plano de Recuperação Judicial. Conforme a cláusula 5.g das Demonstrações Financeiras da 22ª e 23ª Séries da 1ª Emissão em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

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

- I. Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- II. Alienação Fiduciária;
- III. Fundo de Reserva;
- IV. Coobrigação da Urbplan e das SPEs; e
- V. Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

A emissora faz um acompanhamento periódico dos direitos creditórios que compõe a carteira da operação, visando identificar indicadores que resultem na necessidade de constituição de provisão para perdas. Considerando as características dos direitos creditórios que possui um único devedor, as evidências observadas são: 1) Pagamentos recebidos em atraso; 2) Parcelas vencidas e não pagas; 3) Risco de crédito; 4) Probabilidade de default. Conforme a cláusula 5.c das Demonstrações Financeiras da 22ª e 23ª Séries da 1ª Emissão em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Em 13 de setembro de 2019, o Grupo Urbplan e a Securitizadora celebraram um Instrumento de Transação com base em Termo de Diligência de 7 de março de 2019 e Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial. O acordo foi aprovado em Assembleia Geral de Credores e homologado judicialmente. O Grupo Urbplan transferiu imóveis (lotes urbanizados com infraestrutura) à Securitizadora como dação em pagamento dos créditos extraconcursais. A transferência visa integrar os imóveis ao conjunto de direitos relacionados à implantação e execução das obras de infraestrutura do loteamento do Grupo Urbplan Em 08 de agosto de 2023, sob os cuidados do Assessor Legal Lacaz Martins, Pereira Neto, Guverich & Schoueri Advogados, foi enviada Notificação Extrajudicial exigindo que o Grupo Urbplan cumpra integralmente o Instrumento de Transação. Conforme a cláusula 5.g das Demonstrações Financeiras da 22ª e 23ª Séries da 1ª Emissão em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO

Não foram entregues bens e valores à sua administração.

6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS

Fundo de Reserva

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

Não possuímos informação sobre o saldo do Fundo de Reserva em 31/12/2023.

7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA

Em 31/12/2023	Quantidade de CRIs 22ª Série	Quantidade de CRIs 23ª Série
Quantidade emitida	146	1
Quantidade em circulação (B3):	146	1
Saldo cancelado no período:	-	-
Total em Tesouraria:	-	-
Total Cancelado:	-	-

8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2023

Os valores abaixo se referem ao pagamento de parcelas em atraso.

Data	Valor da 22ª e 23ª Séries
16/01/2023	R\$ 866.267,94
14/02/2023	R\$ 779.551,80
14/03/2023	R\$ 422.378,96
11/04/2023	R\$ -
12/05/2023	R\$ 1.171.917,87
09/06/2023	R\$ 589.261,08
10/07/2023	R\$ 317.404,99
11/08/2023	R\$ 615.188,77
13/09/2023	R\$ 176.812,79
11/10/2023	R\$ 218.768,21
14/11/2023	R\$ 588.979,85
14/12/2023	R\$ -

9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2024

Não há eventos de pagamento programados para o exercício de 2024.

10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

No exercício de 2023 ocorreram alterações estatutárias. A cópia com inteiro teor das atas se encontra à disposição na sede da Emissora e do Agente Fiduciário e em seu site <http://www.gdcdtvm.com.br/>.

11. ASSEMBLEIA DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No exercício de 2023 ocorreu Assembleia de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários referente à 22ª e 23ª Séries da presente Emissão. A cópia com inteiro teor da ata se encontra à disposição no Agente Fiduciário e em seu site <http://www.gdcdtvm.com.br/>.

12. INSTRUMENTO DE ADITAMENTO

No exercício de 2023 não houve aditamento ao Termo de Securitização referente à 22ª e 23ª Séries da presente Emissão.

13. VENCIMENTO ANTECIPADO

Não tivemos conhecimento acerca da ocorrência de quaisquer dos eventos mencionados no Termo de Securitização que pudessem tornar a emissão antecipadamente vencida no exercício de 2023, 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.

Não recebemos declaração de não ocorrência de evento de vencimento antecipado da Emissora até a presente data.

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

Não há indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital relacionados a cláusulas contratuais.

15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS

Em 2019, o Grupo Urbplan e a Gaia Securitizadora S.A. celebraram instrumento de acordo, aprovado conforme Assembleia Geral de Credores datada de 17 de setembro de 2019 e decisão proferida às fls. 32011/32030 da Recuperação Judicial, no qual as referidas partes acordaram como serão quitados os Créditos Extraconcursais a substituição da GAIA pela TRAVESSIA, com a consequente transferência da administração do patrimônio separado constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e pelas respectivas garantias, bem como a transferência das demais obrigações inerentes a tal atividade.

A Emissora cumpriu com a sua obrigação de prestação de informações periódicas, e o Agente Fiduciário não tem conhecimento de eventual inconsistência ou omissão contidas nas informações divulgadas pela Emissora.

16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR

A Emissora cumpriu com suas outras obrigações, e o Agente Fiduciário não tem conhecimento de eventual inconsistência ou omissão contidas nas informações divulgadas pela Emissora.

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 2023 nas seguintes emissões:

16ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R\$ 37.055.500,00 (trinta e sete milhões cinquenta e cinco mil e quinhentos reais).
Quantidade de CRI:	37 (trinta e sete).
Prazo de Vencimento:	25 de novembro de 2024.
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 13,50% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis (ii) Regime Fiduciário e (iii) Patrimônio Separado
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

17ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R\$ 31.203.776,10 (trinta e um milhões, duzentos e três mil, setecentos e setenta e seis reais e dez centavos).
Quantidade de CRI:	30 (trinta).
Prazo de Vencimento:	16 de novembro de 2024.
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 13,00% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis (ii) Fundo de Reserva (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

18ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).
Quantidade de CRI:	25 (vinte e cinco).
Prazo de Vencimento:	15 de novembro de 2024.
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 12,00% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis (ii) Fundo de Reserva (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

19ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R\$ 15.400.000,00 (quinze milhões e quatrocentos mil reais).
Quantidade de CRI:	14 (quatorze).
Prazo de Vencimento:	25 de novembro de 2024.
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 19,79% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Regime Fiduciário e (iv) Patrimônio Separado
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

20ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R\$ 35.062.134,48 (trinta e cinco milhões e duzentos e noventa e um mil e trezentos e quarenta e sete reais e dezoito centavos).
Quantidade de CRI:	116 (cento e dezesseis).
Prazo de Vencimento:	25 de novembro de 2024.
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 12,00% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários (ii) Valor da Retenção (iii) Garantias de Alienação Fiduciária (iv) Coobrigação (v) Regime Fiduciário e (vi) Patrimônio Separado
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

21ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R\$ 23.118.908,40 (vinte e três milhões, cento e dezoito mil, novecentos e oito reais e quarenta centavos).
Quantidade de CRI:	70 (setenta).
Prazo de Vencimento:	20 de novembro de 2024.
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 12,00% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários

	(ii) Fundo de Reserva (iii) Garantias de Alienação Fiduciária (iv) Coobrigação (v) Regime Fiduciário e (vi) Patrimônio Separado
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

24ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R\$ 10.130.000,00 (dez milhões, cento e trinta mil reais).
Quantidade de CRI:	1 (um).
Prazo de Vencimento:	27 de dezembro de 2022
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 12,00% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Cessão Fiduciária dos Recebíveis (ii) Fundo de Despesa
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

25ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	
Valor da Emissão:	R\$ 21.943.844,16 (vinte e um milhões, novecentos e quarenta e três mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e dezesseis centavos).
Quantidade de CRI:	21 (vinte e um).
Prazo de Vencimento:	25 de agosto de 2026
Taxas de juros:	Taxa efetiva de juros de 12,00% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.
Espécie e garantias envolvidas:	(i) Cessão Fiduciária dos Recebíveis (ii) Fundo de Despesa
Inadimplemento no Período:	Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES DA TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS MERCANTIS VII S.A.	
Valor da Emissão:	R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
Quantidade de CRI:	500.000.000 (quinhentos milhões).
Prazo de Vencimento:	20 de janeiro de 2032.
Taxas de juros:	IPCA + 9,00% ao ano, base 252.
Espécie e garantias envolvidas:	As debêntures, por serem da espécie quirografária e por não possuírem garantia adicional, não oferecem privilégio algum sobre o ativo da Emissora. O crédito dos Debenturistas junto à Emissora concorre em igualdade de condições com os demais credores quirografários, em caso de falência da Emissora.
Inadimplemento no Período:	Não há.

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 (conforme posteriormente alterada).

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2024.

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 / (21) 3269-2077

Ouvidoria: 0800-022-3062

E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br