

**Travessia Securitizadora S.A.
1ª Emissão 86ª e 87ª Séries -
Lagoa Quente**

Demonstrações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
com Relatório dos Auditores Independentes

Travessia Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstração do resultado.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto.....	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 1ª Emissão 86ª e 87ª Séries - Lagoa Quente. (“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. Conseqüentemente, 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 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 86ª e 87ª Séries - Lagoa Quente

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	3.894	3.268
Recebíveis	5. b)	40.794	38.390
Total do ativo circulante		44.688	41.658
Ativo não circulante			
Recebíveis	5. b)	130.058	122.684
Excesso de lastro	5. c)	(83.964)	(72.995)
Total do ativo não circulante		46.094	49.689
Total do ativo		90.782	91.346

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

Travessia Securitizadora S.A.
1ª Emissão 86ª e 87ª Séries - Lagoa Quente

Balancos 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)	17.077	10.593
Participação residual do cedente	7	3.894	3.268
Total do passivo circulante		20.971	13.860
Passivo não circulante			
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6. a)	69.811	77.486
Total do passivo não circulante		69.811	77.486
Total do passivo e patrimônio líquido		90.782	91.346

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

Travessia Securitizadora S.A.
1ª Emissão 86ª e 87ª Séries - Lagoa Quente

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Resultado Operacional Antes do Resultado Financeiro		-	-
Receitas financeiras	8	26.590	29.196
Despesas financeiras	8	(26.590)	(29.196)
Resultado financeiro		-	-
(=) Resultado do exercício		-	-

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

Travessia Securitizadora S.A.
1ª Emissão 86ª e 87ª Séries - Lagoa Quente

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	31/12/2023	31/12/2022
Atividades operacionais		
Pagamentos custos e despesas	(635)	(3.128)
Rendimentos	271	232
Taxas e impostos	(12)	(7)
Despesas bancárias e financeiras	(96)	(69)
Fundo de despesas	(44)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(516)	(2.972)
Atividades investimentos		
Recebimento Carteira	15.957	7.501
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	15.957	7.501
Atividades financiamentos		
Emissão de certificados de recebíveis imobiliários	-	50.375
Pagamento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(14.815)	(15.370)
Pagamento de Cessão	-	(38.186)
Caixa líquido provenientes das atividades de financiamentos	(14.815)	(3.181)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	626	1.348
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.268	1.920
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	3.894	3.268
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	626	1.348

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

Travessia Securitizadora S.A.

1ª Emissão 86ª e 87ª Séries - Lagoa Quente

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

1. Contexto operacional

A 1ª Emissão 86ª e 87ª Séries foram emitidas em 03 de novembro de 2021, cujo valor principal foi utilizado para o financiamento da construção do empreendimento imobiliário residencial tipo “loteamento” denominado “Empreendimento Lagoa Eco Towers” localizado na Cidade de Caldas Novas – GO.

Foram emitidos na 86ª Série 62.666 (sessenta e dois mil, seiscentos e sessenta e seis) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com valor nominal unitário de R\$ 1 (mil reais) totalizando R\$ 62.666 (sessenta e dois milhões, seiscentos e sessenta e seis mil Reais) e na 87ª Série 39.695 (trinta e nove mil, seiscentos e noventa e cinco) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com valor nominal unitário de R\$ 1 (mil Reais) totalizando R\$ 39.695 (trinta e nove milhões, seiscentos e noventa e cinco mil Reais) O valor nominal dos créditos que lastreiam a operação é de 102.362 (cento e dois milhões e trezentos e sessenta e dois mil Reais), na data da Cessão.

A emissão é formada por duas Séries com vencimento previstos para 20 de abril de 2034.

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 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.

1ª Emissão 86ª e 87ª Séries - Lagoa Quente

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 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.

1ª Emissão 86ª e 87ª Séries - Lagoa Quente

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 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 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.

1ª Emissão 86ª e 87ª Séries - Lagoa Quente

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 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 de 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.

1ª Emissão 86ª e 87ª Séries - Lagoa Quente

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 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)	1.720	1.337
Aplicações financeiras CDB (ii)	2.174	1.931
Total	3.894	3.268

- (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 Certificado de Depósito Interbancário podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada;
- (ii) As aplicações em Certificado de Depósito Bancário 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 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) Composição dos recebíveis

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Saldo total da carteira (i)	170.852	161.074
(-) Excesso de lastro (ii)	(83.964)	(72.995)
Carteira líquida - CRI (Vide nota 6a)	86.888	88.079

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Saldo final (i)	170.852	161.074
Circulante	40.794	38.390
Não circulante	130.058	122.684

- (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.

Travessia Securitizadora S.A.

1ª Emissão 86ª e 87ª Séries - Lagoa Quente

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 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

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

Ano	Valor
2025	35.477
2026	30.015
2027	24.701
2028	19.567
2029	13.008
Após 2030	7.290
	130.058

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

Os direitos creditórios contam com o aval na forma de garantia fidejussória de Lagoa Quente Hjr Construtora e Incorporadora Ltda., sob CNPJ: 23.791.867/0001-08, Alphapart Holding e Participações S.A., sob CNPJ: 21.976.940/0001-90, HJR Participações e Administração Ltda., sob CNPJ: 05.306.695/0001-58, Heremnius Ferreira Barbosa Junior, sob CPF: 467.364.251-15, Ronald Onofrio Spieker, sob CPF: 737.145.180-53, 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 dos valores à receber advindos dos contratos de compra e venda dos lotes do empreendimento, cedidos para a emissora desde o início da operação. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 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

Para os casos de inadimplência ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 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.

Travessia Securitizadora S.A.

1ª Emissão 86ª e 87ª Séries - Lagoa Quente

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 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

h) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira

Incluindo, a metodologia adotada pela emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

- 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.

Travessia Securitizadora S.A.

1ª Emissão 86ª e 87ª Séries - Lagoa Quente

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 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

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.

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).

Travessia Securitizadora S.A.

1ª Emissão 86ª e 87ª Séries - Lagoa Quente

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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	86ª
Início da operação	03 de novembro de 2021
Valor global da série	R\$ 62.666
Quantidade de CRI	62.666
Valor Nominal Unitário	R\$ 1
Prazo de amortização	126 parcelas a partir de 20 de novembro de 2023
Juros remuneratórios	11,35% a.a.
Atualização monetária	Mensal, de acordo com variação do IPCA
Data de vencimento	20 de abril de 2034

Série	87ª
Início da operação	03 de novembro de 2021
Valor global da série	R\$ 39.695
Quantidade de CRI	39.695
Valor Nominal Unitário	R\$ 1
Prazo de amortização	Bullet
Juros remuneratórios	11,35% a.a.
Atualização monetária	Mensal, de acordo com variação do IPCA
Data de vencimento	20 de abril de 2034

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

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	61.583	39.880
1ª Emissão de certificados – 86ª série	-	23.630
(Amortização) emissão – 86ª série	(10.359)	(12.325)
Juros emissão – 86ª série	9.526	10.398
Total	60.750	61.583
Saldo inicial	26.496	-
1ª Emissão de certificados – 87ª série	-	26.745
(Amortização) emissão – 87ª série	(4.457)	(3.045)
Juros emissão – 87ª série	4.099	2.796
Total	26.138	26.496
Total das emissões (Vide nota 5b)	86.888	88.079
Circulante	17.077	10.593
Não circulante	69.811	77.486

Travessia Securitizadora S.A.

1ª Emissão 86ª e 87ª Séries - Lagoa Quente

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 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	15.095
2026	12.573
2027	10.408
2028	7.995
2029	6.418
Após 2030	17.322
	69.811

7. Participação residual do cedente

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo é de R\$ 3.894 (R\$ 3.268 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 exercício.

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras		
Receita de juros sobre carteira de crédito	26.590	29.196
Total das receitas financeiras	26.590	29.196
Despesas financeiras		
Despesa de juros carteira de crédito	(13.625)	(13.194)
Atualização monetária sobre cessão a pagar	(12.965)	(16.002)
Total das despesas financeiras	(26.590)	(29.196)

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 2023.