

Travessia Securitizadora S.A.
46ª Emissão Série Única - Greenparks

Demonstrações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e período de 03 de junho de 2024
(início da operação) a 31 de dezembro de 2024
com Relatório dos Auditores Independentes

Travessia Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e período de 03 de junho de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

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 da

Travessia Securitizadora S.A. e Investidores do Patrimônio Separado.

São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras do **Patrimônio Separado 46ª Emissão Série Única - Greenparks (“Patrimônio Separado”)**, administrado pela **Travessia Securitizadora S.A. (“Securitizadora ou Emissora”)** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem 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 2025, 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, conforme alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, para elaboração de demonstrações financeiras de propósito especial, conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, 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 direitos creditórios imobiliários

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, os direitos creditórios adquiridos pela operação são de natureza imobiliária, originados a partir de Créditos Imobiliários assumidos pela devedora e cedidos à emissora na data de emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Em razão da natureza desses créditos imobiliários, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos estimados em 31 de dezembro de 2025. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Os 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.

Avaliação dos direitos creditórios imobiliários – mensuração, perdas esperadas de crédito e vinculação ao lastro dos CRI

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, os direitos creditórios imobiliários detidos pelo Patrimônio Separado representam saldo relevante nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e constituem o lastro da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

A avaliação desses ativos envolve julgamentos relevantes da Administração, especialmente quanto à mensuração, à avaliação do risco de crédito e à aplicação do modelo de perdas esperadas, bem como à adequada formalização da cessão e da vinculação dos créditos à estrutura da operação. Devido à relevância dos saldos e do grau de julgamento envolvido, este assunto foi considerado um dos mais significativos em nossa auditoria do exercício.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Avaliação da composição da carteira de direitos creditórios imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI;
- Testes sobre a mensuração dos direitos creditórios, incluindo os recálculos com base nas condições contratuais aplicáveis, incluindo taxas, indexadores e cronograma de amortização, com base nas premissas contratuais aplicáveis;
- Realização de procedimentos para verificar a existência dos direitos creditórios e a adequada formalização da cessão e da vinculação desses créditos ao Patrimônio Separado, conforme os instrumentos contratuais da operação;
- Avaliação do enquadramento e da suficiência das garantias associadas aos direitos creditórios imobiliários;
- Testes, por amostragem, dos recebimentos financeiros dos direitos creditórios;
- Avaliação da adequação dos critérios e premissas adotados pela Administração para a mensuração das perdas esperadas de crédito, em conformidade com a política contábil estabelecida pela Emissora; e
- Avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Esses procedimentos foram considerados relevantes para endereçar os riscos associados à mensuração, às perdas esperadas de crédito e à adequada vinculação dos direitos creditórios imobiliários ao lastro dos CRI, no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da Administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A Administração da Emissora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, 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 pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, bem como 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, de 23 de dezembro de 2021, conforme 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 detecta 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;
- Obtemos 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 do Patrimônio Separado;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

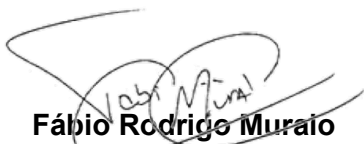
Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 06 de março de 2026.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muraio
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Travessia Securitizadora S.A.
46ª Emissão 1ª Série - Greenparks

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	40.935	41.557
Recebíveis	5. b)	7.238	4.410
Total do ativo circulante		48.173	45.967
Ativo não circulante			
Recebíveis	5. b)	65.926	38.818
Total do ativo não circulante		65.926	38.818
Total do ativo		114.099	84.785

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

Travessia Securitizadora S.A.
46ª Emissão 1ª Série - Greenparks

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

Passivo e patrimônio líquido	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Passivo circulante			
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6. a)	7.236	4.323
Participação residual do cedente	7	41.037	41.644
Total do passivo circulante		48.273	45.967
Passivo não circulante			
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6. a)	65.826	38.818
Total do passivo não circulante		65.826	38.818
Total do passivo e patrimônio líquido		114.099	84.785

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

Travessia Securitizadora S.A.
46ª Emissão 1ª Série - Greenparks

Demonstrações do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 03 de junho de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares Reais)

	Notas	31/12/2025	De 03/06/2024 a 31/12/2024
Receitas financeiras	8	9.320	4.544
Despesas financeiras	8	(9.320)	(4.544)
Resultado financeiro		-	-
(=) Resultado do exercício / período		-	-

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

Travessia Securitizadora S.A.
46ª Emissão 1ª Série - Greenparks

Demonstrações dos fluxos de caixa

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 03 de junho de 2024
(início da operação) a 31 de dezembro de 2024**

(Valores expressos em milhares de Reais)

	31/12/2025	De 03/06/2024 a 31/12/2024
Atividades operacionais		
Pagamentos custos e despesas	(1.636)	(1.957)
Rendimentos	5.071	2.009
Taxas e impostos	(855)	(681)
Despesas bancárias	(4)	(3)
Fundo de reserva	(236)	5.140
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	2.340	4.508
Atividades investimentos		
Recebimento Carteira	8.083	2.542
Recebimento (garantia)	21.693	28.023
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	29.776	30.565
Atividades financiamentos		
Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	28.699	41.139
Pagamento de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	(8.083)	(2.542)
Pagamento de Cessão	(53.354)	(32.113)
Caixa líquido (aplicados nas / proveniente das) atividades de financiamentos	(32.738)	6.484
Aumento / (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(622)	41.557
Caixa e equivalentes de caixa no início do período / exercício	41.557	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período / exercício	40.935	41.557
Aumento / (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(622)	41.557

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

Travessia Securitizadora S.A.

46ª Emissão Série Única - Greenparks

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e período de 03 de junho de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

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

1. Contexto operacional

A **46ª Emissão Série Única** de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Travessia Securitizadora S.A. foi realizada em 12 de abril de 2024, com o objetivo de financiar a construção do empreendimento Residencial The Gardens, localizado em Valinhos/SP. A liquidação financeira da operação e o início da vigência dos direitos creditórios ocorreram em 3 de junho de 2024, data a partir da qual o Patrimônio Separado passou a gerar efeitos contábeis.

Foram emitidos 73.000 (setenta e três mil) CRIs, com valor nominal unitário de R\$ 1 (mil reais), totalizando R\$ 73.000 (setenta e três milhões de reais).

O valor nominal dos créditos que lastreiam a operação é de R\$ 73.000 (setenta e três milhões de reais). A emissão é composta por uma série, com vencimento em 28 de outubro de 2028.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários contam com as seguintes garantias:

(i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Participação; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva.

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, conforme alterada pela Resolução CVM nº 194/2023, de 17 de novembro de 2023, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial de acordo com os padrões internacionais de relatórios financeiros (IFRS Accounting Standards) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), 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.

Travessia Securitizadora S.A.

46ª Emissão Série Única - Greenparks

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e período de 03 de junho de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(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

2.1. Base de apresentação--Continuação

A avaliação da continuidade operacional do Patrimônio Separado não se confunde com o conceito tradicional de continuidade aplicável a sociedades operacionais, estando estritamente vinculada à capacidade de geração de caixa dos direitos creditórios que lastreiam a emissão, conforme previsto no termo de securitização.

A autorização para a conclusão e apresentação destas demonstrações financeiras foi aprovada pela Administração em 06 de março de 2026.

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

2.2. Moeda funcional

As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 são apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação do Patrimônio Separado. Todas as demonstrações 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.

Travessia Securitizadora S.A.

46ª Emissão Série Única - Greenparks

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e período de 03 de junho de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

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

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

Caixa e equivalentes de caixa compreendem os saldos de caixa e as aplicações financeiras com vencimento original igual ou inferior a 90 dias, contados da data da aplicação, e que não apresentam risco significativo de mudança de valor. As aplicações financeiras são registradas ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

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.

Os ativos financeiros são classificados e mensurados de acordo com o modelo de negócios e as características dos fluxos de caixa contratuais, nos termos do CPC 48 – Instrumentos Financeiros, sendo mensurados ao valor justo por meio do resultado quando aplicável.

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 certificados de recebíveis imobiliários. Após reconhecimento inicial, as emissões sujeitas a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

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.

46ª Emissão Série Única - Greenparks

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e período de 03 de junho de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(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 não são reconhecidos contabilmente. Quando a entrada de benefícios econômicos for considerada provável, tais ativos são divulgados em nota explicativa, sendo reconhecidos contabilmente apenas quando a realização do ganho se tornar praticamente certa; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos puderem ser mensurados com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perda possível são apenas divulgados em nota explicativa, enquanto aqueles avaliados como de perda remota não são provisionados 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 Administração do Patrimônio Separado não adotou antecipadamente pronunciamentos emitidos pelo IASB e pelo CPC que ainda não estejam vigentes na data de encerramento do exercício. Os pronunciamentos, alterações e interpretações emitidos e ainda não vigentes estão descritos a seguir:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras	O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.	01/01/2027
IFRS 19, subsidiária sem responsabilidades públicas: Divulgações	Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS	01/01/2027

A Administração avaliou os potenciais impactos da adoção dos pronunciamentos acima e, até o momento, não espera que a adoção dessas normas resulte em impactos relevantes sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em exercícios futuros. Quaisquer efeitos identificados serão devidamente divulgados quando da adoção inicial, conforme requerido pelas normas aplicáveis.

Travessia Securitizadora S.A.

46ª Emissão Série Única - Greenparks

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e período de 03 de junho de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, 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	31/12/2025	31/12/2024
Aplicações financeiras de liquidez imediata (i)	116	30
Aplicações financeiras CDB (ii)	361	-
Fundo de investimentos (iii)	40.458	41.527
Total	40.935	41.557

- (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 2% do Certificado de Depósito Interbancário podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.
- (ii) As aplicações financeiras são representadas substancialmente por aplicações em CDB e são remuneradas a uma taxa de aproximadamente 96,5% do DI podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.
- (iii) Em 31 de dezembro de 2025 o Patrimônio Separado investe no Píer Fundo de Investimento Financeiro (Fundo) de alta liquidez (resgatáveis em até 90 dias). O Fundo foi constituído em 14 de maio de 2024 e iniciou suas atividades em 31 de maio de 2024, com o exercício social sendo encerrado no mês de maio. O objetivo do Fundo é proporcionar a valorização de suas cotas no longo prazo, por meio de investimentos em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa, relacionados à variação das taxas de juros (pós ou pré-fixadas), de índices de preços, ou ambos, excluindo estratégias que envolvam risco de renda variável. As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de maio de 2025 foram auditadas por auditores independentes, que emitiu o relatório, sem modificações, em 28 de agosto de 2025.

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, originados a partir de 73.000 (setenta e três mil) Notas Comerciais (NC) assumidas pela Devedora (Greenparks Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.) e cedidas para a Emissora (Travessia Securitizadora S.A.) na data de emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Para a aquisição dos direitos creditórios, foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) que representa 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários. O valor nominal é de R\$ 73.000 (setenta e três milhões de reais).

b) Composição dos recebíveis

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Anterior	43.228	-
Aquisição	28.699	41.975
Amortização	(8.083)	(2.542)
Deságio (Vide Nota Explicativa nº8)	1.394	1.152
Juros (Vide Nota Explicativa nº8)	7.926	2.643
Saldo final	73.164	43.228
Circulante	7.238	4.410
Não circulante	65.926	38.818

Travessia Securitizadora S.A.

46ª Emissão Série Única - Greenparks

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e período de 03 de junho de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(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 em 2028.

c) Aval

A operação conta com Aval, prestado por pessoas físicas na qualidade de Avalistas.

d) Cessão fiduciária dos recebíveis

A cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios presentes e futuros, a ser outorgada pela Devedora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios e fiduciante, assim como J.N.J, conforme aplicável, à Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

e) Regime fiduciário

Foi instaurado o regime fiduciário nos termos dos artigos 9º a 15º da Lei nº 14.430/22.

f) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

A Administração avaliou o risco de crédito dos direitos creditórios com base nos critérios do CPC 48, considerando histórico de adimplência, garantias associadas, perfil dos devedores e estrutura da operação. Com base nessa avaliação, os ativos foram classificados no estágio 1, não sendo identificada necessidade de reconhecimento de perdas esperadas relevantes na data-base.

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve inadimplência, portanto não houve cobrança de direitos creditórios inadimplidos ou quaisquer execuções de garantias.

g) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o período 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

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:

Travessia Securitizadora S.A.

46ª Emissão Série Única - Greenparks

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e período de 03 de junho de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(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--Continuação

- 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) corresponde 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.

46ª Emissão Série Única - Greenparks

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e período de 03 de junho de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

(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	Única
Início da operação	03 de junho de 2024
Valor global da série	R\$ 73.000
Quantidade de CRI	73.000
Valor unitário	R\$ 1
Prazo de amortização	Parcela única na Data de Vencimento (28 de outubro de 2028)
Juros remuneratórios	11,00% a.a.
Atualização monetária	Mensal, de acordo com a variação do IPCA
Data de vencimento	28 de outubro de 2028

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o saldo da emissão é de:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Anterior	43.141	-
46ª Emissão de certificados - 1ª série	28.699	41.139
Deságio - emissão – 1ª série (Vide Nota Explicativa nº 8)	418	1.989
(Amortização principal) emissão – 1ª série	(8.083)	(2.542)
Juros emissão – 1ª série (Vide Nota Explicativa nº 8)	8.887	2.555
Total	73.062	43.141
Circulante	7.236	4.323
Não circulante	65.826	38.818

As parcelas do passivo não circulante têm seus vencimentos em 2028.

7. Participação residual do cedente

Em 31 de dezembro de 2025, a participação residual do cedente corresponde aos recursos remanescentes no patrimônio separado após o cumprimento das obrigações com os investidores, totalizando R\$ 41.037 (R\$ 41.644 em 2024).

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	31/12/2025	De 03/06/2024 a 31/12/2024
Receitas financeiras		
Receita de juros sobre carteira de crédito (Vide Nota Explicativa nº5.b)	7.926	2.643
Deságio sobre carteira de crédito (Vide Nota Explicativa nº5.b)	1.394	1.152
Outras receitas financeiras	-	749
Total das receitas financeiras	9.320	4.544
Despesas financeiras		
Despesa de Juros sobre emissões certificados (Vide Nota Explicativa nº 6.a)	(8.887)	(2.555)
Deságio sobre emissões certificados (Vide Nota Explicativa nº 6.a)	(418)	(1.989)
Outras despesas financeiras	(15)	-
Total das despesas financeiras	(9.320)	(4.544)

Travessia Securitizadora S.A.

46ª Emissão Série Única - Greenparks

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e período de 03 de junho de 2024 (início da operação) a 31 de dezembro de 2024

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

9. Relação com auditores

Os auditores independentes não prestaram quaisquer outros serviços à Companhia e ao Patrimônio Separado, além dos serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

10. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.