

Travessia Securitizadora S.A.
79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série - CRI Urbanes
II

Demonstrações Financeiras

Período de 08 de dezembro de 2025 (início de atividade) a 30 de junho de 2026

com Relatório dos Auditores Independentes

Travessia Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras

Período de 08 de dezembro de 2025 (início de atividade) a 30 de junho de 2026.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanço patrimonial	8
Demonstração do resultado	10
Demonstração do fluxo de caixa	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	12

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 79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série - CRI URBANES II (“Patrimônio Separado”)**, administrado pela **Travessia Securitizadora S.A. (“Securitizadora ou Emissora”)** que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período findo em 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026, 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 período findo em 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026, 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.

Incerteza na realização dos direitos creditórios imobiliários

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, os direitos creditórios imobiliários que lastreiam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) dependem, para sua realização, do cumprimento das obrigações pelos devedores e, quando aplicável, da execução e realização das garantias vinculadas à operação. Em razão da natureza desses ativos e das condições contratuais da operação, os valores efetivamente realizados poderão diferir daqueles estimados em 30 de junho de 2026. Nossa opinião não está modificada em relação a esse 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 período findo em 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026. 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, realizabilidade e vinculação ao lastro dos CRI

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, os direitos creditórios imobiliários detidos pelo Patrimônio Separado representam saldo relevante em 30 de junho de 2026 e constituem o lastro da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

A avaliação desses ativos envolve julgamentos relevantes da Administração, principalmente quanto (i) à mensuração dos fluxos de caixa contratuais, (ii) à análise de recuperabilidade e realizabilidade dos créditos e das garantias vinculadas, e (iii) à adequada formalização da cessão e da vinculação dos direitos creditórios ao regime fiduciário da operação. Devido à relevância dos saldos e ao grau de julgamento envolvido, este assunto foi considerado um dos mais significativos em nossa auditoria do período findo em 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Avaliação dos direitos creditórios imobiliários — mensuração, realizabilidade e vinculação ao lastro dos CRI--Continuação

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 o recálculo do valor presente dos fluxos de caixa contratuais, quando aplicável, e a verificação da apropriação de encargos conforme os termos contratuais;
- Verificação, por amostragem, da existência dos direitos creditórios e da adequada formalização da cessão, bem como da instituição e manutenção do regime fiduciário, com base nos instrumentos contratuais da operação;
- Avaliação do enquadramento e da suficiência das garantias associadas aos direitos creditórios imobiliários;
- Testes, por amostragem, dos recebimentos financeiros e conciliação com os registros contábeis do Patrimônio Separado; e
- Avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Esses procedimentos foram considerados relevantes para endereçar os riscos associados à mensuração, à realizabilidade 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 período findo em 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026.

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;
- 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.

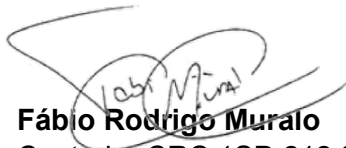
Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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, 09 de setembro de 2026.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fábio Muralo", written over a circular stamp or seal.

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

Travessia Securitizadora S.A.
79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série - CRI Urbanes II

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	30/06/2026
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.967
Direitos creditórios imobiliários	5. b)	9.895
Total do ativo circulante		14.862
Ativo não circulante		
Direitos creditórios imobiliários	5. b)	26.369
Total do ativo não circulante		26.369
Total do ativo		41.231

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

Travessia Securitizadora S.A.
79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série - CRI Urbanes II

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de Reais)

Passivo e patrimônio líquido	Notas	30/06/2026
Passivo circulante		
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6. a)	3.284
Participação residual do cedente	7	4.139
Total do passivo circulante		7.423
Passivo não circulante		
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6. a)	33.808
Total do passivo não circulante		33.808
Total do passivo e patrimônio líquido		41.231

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

Travessia Securitizadora S.A.
79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série - CRI Urbanes II

Demonstração do resultado

Período findo em 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares Reais)

	<u>Notas</u>	<u>De 08/12/2025 a 30/06/2026</u>
Receitas financeiras	8	21.390
Despesas financeiras	8	(21.390)
Resultado financeiro		----- -
(=) Resultado do período		----- ----- -

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

Travessia Securitizadora S.A.
79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série - CRI Urbanes II

Demonstração dos fluxos de caixa

Período findo em 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026

(Valores expressos em milhares de Reais)

	De 08/12/2025 a 30/06/2026
Atividades operacionais	
Pagamentos custos e despesas	(541)
Rendimentos	666
Taxas e impostos	(148)
Despesas bancárias	(3)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(26)
Atividades investimentos	
Recebimento Carteira	6.722
Pagamento de Cessão	(28.593)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(21.871)
Atividades financiamentos	
Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	31.307
Pagamento de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	(4.443)
Caixa líquido provenientes das atividades de financiamentos	26.864
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	4.967
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	4.967
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	4.967

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

Travessia Securitizadora S.A.

79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série – CRI Urbanes II

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026

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

1. Contexto operacional

A **79ª Emissão** foi realizada em 2 (duas) classes, sendo a classe sênior em série única e a classe subordinada dividida em 2 (duas) subclasses (mezanino e júnior), foi emitida em 8 de dezembro de 2025. Os recursos captados serão utilizados, integral e exclusivamente, pela Emissora para (i) reter o montante das despesas iniciais da emissão, (ii) constituir o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, (iii) quitar integralmente operações anteriores das devedoras, e (iv) constituir o Fundo de Obras, equivalente a 105% (cento e cinco por cento) dos recursos necessários para concluir as obras dos loteamentos Terras de Humaitá e Moinho Reserva.

Foram emitidos 50.000 CRIs, com valor nominal unitário de R\$ 1 (mil reais), totalizando R\$ 50.000, sendo 25.000 CRIs da 1ª Série (classe sênior), no valor de R\$ 25.000, 15.000 CRIs da 2ª Série (subclasse mezanino), no valor de R\$ 15.000, e 10.000 CRIs da 3ª Série (subclasse júnior), no valor de R\$ 10.000. O valor nominal dos créditos que lastreiam a operação é de R\$ 50.000.

Os CRI Seniores gozam de prioridade em relação aos CRI Mezanino e aos CRI Juniores, e os CRI Mezanino gozam de prioridade em relação aos CRI Juniores no que se refere ao pagamento da amortização e da remuneração e ao produto da excussão das garantias, observadas as Ordens de Prioridade de Pagamentos previstas no Termo de Securitização.

Os CRI contam com as seguintes garantias: Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária dos Empreendimentos, Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários, Fundo de Despesas e 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 do Patrimônio Separado foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados instituídos nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, considerando as disposições 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, para fins de elaboração de demonstrações financeiras de propósito especial.

Essas demonstrações financeiras foram elaboradas exclusivamente para atender às exigências da Lei nº 14.430/2022 e do artigo 50 da Resolução CVM nº 60/2021, que requerem que cada patrimônio separado seja tratado como entidade que reporta para fins de elaboração de demonstrações financeiras, de forma segregada da Emissora.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando requerido de forma diversa pelas práticas contábeis aplicáveis aos instrumentos financeiros, sendo adotado o regime de competência para o reconhecimento das receitas e despesas, exceto para a demonstração dos fluxos de caixa.

Travessia Securitizadora S.A.

79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série – CRI Urbanes II

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026

(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 Administração da Emissora declara que todas as informações relevantes próprias do Patrimônio Separado, e somente elas, estão adequadamente evidenciadas nas presentes demonstrações financeiras e correspondem às informações utilizadas pela Administração na condução da gestão da operação.

A avaliação da continuidade do Patrimônio Separado está relacionada à manutenção da estrutura da operação de securitização e à capacidade de realização dos direitos creditórios vinculados, não se confundindo com o conceito de continuidade operacional aplicável às sociedades empresárias.

A autorização para a conclusão e apresentação destas demonstrações financeiras foi aprovada pela Administração em 09 de setembro de 2026.

2.2. Moeda funcional

As demonstrações financeiras são preparadas utilizando a moeda funcional do Patrimônio Separado, que corresponde à moeda do ambiente econômico primário no qual são gerados e liquidados os fluxos de caixa associados aos direitos creditórios que lastreiam a emissão.

As demonstrações financeiras do Período de 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026 estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação do Patrimônio Separado. Os valores apresentados nas demonstrações financeiras foram arredondados 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.

79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série – CRI Urbanes II

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026

(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. As receitas, despesas e demais encargos financeiros diretamente vinculados ao serviço da dívida dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) transitam pela demonstração do resultado, compondo o resultado financeiro do período (Vide Nota Explicativa nº 8). Os custos, despesas e rendimentos financeiros do Patrimônio Separado não vinculados diretamente ao serviço da dívida dos Certificados de Recebíveis Imobiliários são apropriados diretamente à participação residual do cedente, não transitando pela demonstração do resultado (Vide Nota Explicativa nº 7).

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 e os direitos creditórios imobiliários 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.

Os direitos creditórios imobiliários adquiridos por cessão são, no reconhecimento inicial, mensurados ao valor justo, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa contratuais remanescentes dos créditos cedidos, descontados à taxa de remuneração das respectivas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da operação. A diferença entre esse valor justo e o valor efetivamente pago às Cedentes na aquisição dos créditos (deságio ou ágio na Carteira de Créditos, conforme o caso) é reconhecida integralmente no resultado do período em que ocorre a respectiva cessão, uma vez que os direitos creditórios imobiliários, assim como as aplicações financeiras, são classificados e mensurados subsequentemente ao valor justo por meio do resultado, e não pelo custo amortizado, não havendo apropriação desse montante pelo método da taxa de juros efetiva ao longo do prazo remanescente dos créditos (Vide Nota Explicativa nº 5. b) e nº 8).

Travessia Securitizadora S.A.

79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série – CRI Urbanes II

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026

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

3. Principais políticas contábeis materiais--Continuação

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.

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).

Travessia Securitizadora S.A.

79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série – CRI Urbanes II

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026

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

3. Principais políticas contábeis materiais--Continuação

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 novos.	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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2026, 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	30/06/2026
Aplicações financeiras de liquidez imediata (i)	741
Aplicações financeiras CDB (ii)	4.226
Total	4.967

- (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.

Travessia Securitizadora S.A.

79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série – CRI Urbanes II

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026

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

5. Direitos creditórios imobiliários

a) Descrição dos direitos creditórios adquiridos

Os Créditos Imobiliários Lastro, decorrentes da comercialização de lotes e unidades dos empreendimentos imobiliários Terras de Humaitá, Loteamento Alberto Schons, Cidade Universitária, Galápagos, Bauhaus e Moinho Reserva, foram cedidos à Emissora pelas Cedentes Urbanes Empreendimentos Ltda., Moinho Reserva SPE Ltda. e Terras de Humaitá SPE Ltda., nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, e, portanto, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estão vinculados aos CRI, como lastro, na forma estipulada no Termo de Securitização.

Para a aquisição dos direitos creditórios foram emitidas Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, que representam 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários.

b) Composição dos recebíveis

Descrição	30/06/2026
Principal	20.996
Amortização	(6.092)
Juros (Vide Nota Explicativa nº 8)	5.479
Deságio na Carteira de Créditos (Vide Nota Explicativa nº 3.3 e nº 8)	15.911
Saldo final	36.264
Circulante	9.895
Não circulante	26.369

As parcelas do ativo não circulante têm seus vencimentos a seguir.

Ano	Valor
2027	4.499
2028	7.249
2029	4.431
2030	3.412
2031	2.800
Após 2032	3.978
Total	26.369

c) Aval

A cessão dos Créditos Imobiliários para a Companhia foi realizada sem coobrigação da Securitizadora. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão contam com garantia fidejussória representada pela Fiança prestada pelos Fiadores, que se obrigaram, de forma irrevogável e irretroatável, como fiadores e principais pagadores, coobrigados e solidariamente responsáveis com as Cedentes pelo cumprimento das Obrigações Garantidas.

d) Cessão fiduciária dos recebíveis

A emissão dispõe de cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários Garantia, constituída pelas Cedentes em favor da Companhia nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, correspondente a parte dos direitos creditórios decorrentes da comercialização dos empreendimentos vinculados à operação.

Travessia Securitizadora S.A.

79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série – CRI Urbanes II

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026

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

5. Direitos creditórios imobiliários--Continuação

d) Cessão fiduciária dos recebíveis--Continuação

Adicionalmente, a operação conta com alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Terras de Humaitá SPE Ltda., da Moinho Reserva SPE Ltda. e da Urbanes Empreendimentos Ltda., constituída pelos respectivos sócios em favor da Securitizadora, e com alienação fiduciária dos Empreendimentos, nos termos dos respectivos contratos de garantia.

e) Regime fiduciário

Foi instaurado o regime fiduciário nos termos dos artigos 25 e seguintes 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 imobiliários, considerando o histórico de adimplência, as garantias associadas, o perfil dos devedores e a estrutura da operação. Uma vez que os direitos creditórios imobiliários são mensurados a valor justo por meio do resultado (Vide Nota Explicativa nº 3.3), eventuais alterações na expectativa de recebimento desses créditos, incluindo indicadores de risco de crédito das devedoras, já estão integralmente refletidas no valor justo reconhecido na data-base, não se aplicando a esses ativos o modelo de perdas esperadas por estágios (estágios 1, 2 e 3) previsto no CPC 48 para instrumentos financeiros mensurados a custo amortizado ou a valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Com base nessa avaliação, não foi identificada, na data-base, indicação de que o valor justo reconhecido para os direitos creditórios estivesse superavaliado em razão do risco de crédito das devedoras.

Até o exercício findo em 30 de junho de 2026, 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) 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.

Travessia Securitizadora S.A.

79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série – CRI Urbanes II

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026

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

5. Direitos creditórios imobiliários--Continuação

h) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado-- Continuação

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

6. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

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

Série	1ª (Sênior)
Início da operação	08 de dezembro de 2025
Valor global da série	25.000
Quantidade de CRI	25.000
Valor Nominal Unitário	R\$ 1
Prazo de amortização	Juros mensais a partir de 18 de dezembro de 2025 e amortização integral do principal em 30 de novembro de 2035
Juros remuneratórios	10,00% a.a. (base 252 dias úteis)
Atualização monetária	Mensal, com base na variação acumulada do IPCA
Data de vencimento	30 de novembro de 2035
Série	2ª (Mezanino)
Início da operação	08 de dezembro de 2025
Valor global da série	15.000
Quantidade de CRI	15.000
Valor Nominal Unitário	R\$ 1
Prazo de amortização	Juros mensais a partir de 18 de dezembro de 2025 e amortização integral do principal em 30 de novembro de 2035
Juros remuneratórios	12,70% a.a. (base 252 dias úteis)
Atualização monetária	Mensal, com base na variação acumulada do IPCA
Data de vencimento	30 de novembro de 2035
Série	3ª (Júnior)
Início da operação	08 de dezembro de 2025
Valor global da série	10.000
Quantidade de CRI	10.000
Valor Nominal Unitário	R\$ 1
Prazo de amortização	Amortização integral do principal em 30 de novembro de 2035
Juros remuneratórios	Não há – remuneração adicional equivalente aos recursos excedentes
Atualização monetária	Não há
Data de vencimento	30 de novembro de 2035

Travessia Securitizadora S.A.

79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série – CRI Urbanes II

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026

(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

Em 30 de junho de 2026 o saldo da emissão é de:

Descrição	30/06/2026
79ª Emissão de certificados – 1ª Série	19.567
(Amortização) 79ª Emissão 1ª Série	(3.410)
Juros emissão	1.400
Total	17.557
79ª Emissão de certificados – 2ª Série	11.740
(Amortização) 79ª Emissão 2ª Série	(1.033)
Juros emissão	1.001
Total	11.708
79ª Emissão de certificados – 3ª Série	7.827
Total	7.827
Total das Emissões	37.092
Circulante	3.284
Não circulante	33.808

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

Ano	Valor
2027	1.341
2028	2.438
2029	2.191
2030	1.993
2031	1.792
Após 2032	24.053
Total	33.808

7. Participação residual do cedente

Em 30 de junho de 2026, a participação residual do cedente corresponde aos recursos remanescentes no patrimônio separado após o cumprimento das obrigações com os investidores, totalizando R\$ 4.139. Os valores correspondentes são apurados em conformidade com o critério de apropriação descrito na Nota Explicativa nº 3.1.

8. Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas auferidas por aplicações em certificados de depósitos bancários, recebíveis financeiros da carteira de crédito deduzidos das despesas financeiras incorridas no período.

Descrição	De 08/12/2025 a 30/06/2026
Receitas financeiras	
Receita de juros sobre carteira de crédito (Vide Nota Explicativa nº 5.b)	5.479
Deságio sobre carteira de crédito (Vide Nota Explicativa nº 5.b)	15.911
Total das receitas financeiras	21.390
Despesas financeiras	
Despesa de juros sobre emissões certificados	(2.401)
Atualização monetária sobre emissões de certificados	(18.989)
Total das despesas financeiras	(21.390)

Travessia Securitizadora S.A.

79ª Emissão 1ª, 2ª e 3ª Série – CRI Urbanes II

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 08 de dezembro de 2025 (início da operação) a 30 de junho de 2026

(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 relevantes entre 30 de junho de 2026 e a data de autorização para conclusão e apresentação destas demonstrações financeiras que requeressem ajuste ou divulgação nas demonstrações financeiras.