



Travessia Securitizadora S.A. 9ª Emissão 1ª Série - Consult

Demonstrações Financeiras

Período de 21 de setembro de 2022 (início da
operação) a 31 de dezembro de 2022
com Relatório dos Auditores Independentes

Travessia Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras

Período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	10

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 9ª Emissão 1ª Série - Consult. (“Patrimônio Separado”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, e suas respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Medida Provisória nº 1.103 de 15 de março de 2022, e também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme 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 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 contábeis 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 Medida Provisória nº 1.103 de 15 de março de 2022 e do Art. 50 da Resolução CVM 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.

Incerteza na realização dos certificados de recebíveis imobiliários

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, trata-se de uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) lastreadas nas Cédula de crédito Imobiliário (CCI), representativas dos Créditos Imobiliários devidos pelos respectivos Adquirentes decorrentes dos Créditos dos contratos de compra e venda (CCV), cedidas pelas respectivas Cedentes. Devido à natureza desses Créditos imobiliários, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos estimados em 31 de dezembro de 2022. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Com exceção do assunto descrito na seção “Base para opinião sobre as demonstrações financeiras”, não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

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 Medida Provisória nº 1.103 de 15 de março de 2022, e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM 60/2021 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.

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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

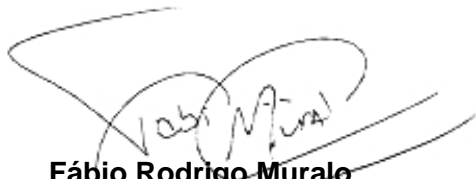
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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, 23 de março de 2023.

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



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

Travessia Securitizadora S.A.
9ª Emissão 1ª Série - Consult

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	31/12/2022
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	935
Recebíveis	5. b)	5.159
Total do ativo circulante		6.094
Ativo não circulante		
Recebíveis	5. b)	14.525
Total do ativo não circulante		14.525
Total do ativo		20.619

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

Travessia Securitizadora S.A.
9ª Emissão 1ª Série - Consult

Balço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

Passivo e patrimônio líquido	Notas	31/12/2022
Passivo circulante		
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6. a)	4.100
Outras Obrigações	7	935
Total do passivo circulante		5.035
Passivo não circulante		
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6. a)	15.584
Total do passivo não circulante		15.584
Total do passivo e patrimônio líquido		20.619

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

**Travessia Securitizadora S.A.
9ª Emissão 1ª Série - Consult**

Demonstração do resultado

Período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares Reais)

	<u>Notas</u>	<u>De 21/09/2022 a 31/12/2022</u>
Resultado Operacional Antes do Resultado Financeiro		-
Receitas financeiras	8	1.231
Despesas financeiras	8	(1.231)
Resultado financeiro		-
(=) Resultado do período		-

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

Travessia Securitizadora S.A.
9ª Emissão 1ª Série - Consult

Demonstração dos fluxos de caixa
Período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	De 21/09/2022 a 31/12/2022
Atividades operacionais	
Pagamentos custos e despesas	(326)
Rendimentos	15
Taxas e impostos	(1)
Despesas bancárias	(14)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(326)
Atividades investimentos	
Recebimento Carteira	1.206
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	1.206
Atividades financiamentos	
Emissão de certificados de recebíveis imobiliários	19.676
Pagamento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(687)
Pagamento de Cessão	(18.934)
Caixa líquido provenientes das atividades de financiamentos	55
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	935
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	935
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	935

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

Travessia Securitizadora S.A.

9ª Emissão 1ª Série - Consult

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

1. Contexto operacional

A 9ª Emissão 1ª Série foi realizada em 21 de setembro de 2022, cujo valor principal destinam-se exclusivamente ao Desenvolvimento dos empreendimentos denominados “Jardim Nova Alvorada” e “Jardim Sakaida”.

Foram emitidos 19.676 (dezenove mil seiscentos e setenta e seis) CRI na 1ª Série, com valor nominal unitário de R\$ 1 (mil reais).

O valor nominal dos créditos que lastreiam a operação é de R\$ 19.676 (dezenove milhões seiscentos e setenta e seis mil reais).

A emissão é formada por duas Séries com vencimento previsto para 10 de janeiro de 2034.

Os certificados de recebíveis imobiliários contam com as seguintes garantias: 1) Fiança, 2) Alienação Fiduciária de Ações e 3) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) e de acordo com art.50 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

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 23 de março de 2023.

Travessia Securitizadora S.A.

9ª Emissão 1ª Série - Consult

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas-- 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 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 contábeis 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 contábeis, 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 práticas contábeis

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

Travessia Securitizadora S.A.

9ª Emissão 1ª Série - Consult

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

3. Principais práticas contábeis--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 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.

9ª Emissão 1ª Série - Consult

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

3. Principais práticas contábeis--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 as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não vigentes:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações ao IAS 1 (CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis.)	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	01/01/2023
Alterações no CPC 26 – Definição de material.	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	01/01/2023
Alterações ao IAS 8 (CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.)	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	01/01/2023
Alterações ao IAS 1 e IFRS <i>Practice Statement</i> 2 (CPC 26 (R1) Apresentação das demonstrações contábeis.)	Divulgação de políticas contábeis.	01/01/2023

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.

Travessia Securitizadora S.A.

9ª Emissão 1ª Série - Consult

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 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	31/12/2022
Aplicações financeiras de liquidez imediata (i)	935
Total	935

(i) As aplicações financeiras de liquidez imediata são representadas substancialmente por aplicações em CDB e são remuneradas a uma taxa mensal de 99% 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

Trata-se de uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) lastreadas nas Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), representativas dos Créditos Imobiliários devidos pelos respectivos Adquirentes decorrentes dos Créditos dos Contratos de Compra e Venda (CCV), cedidas pelas respectivas Cedentes.

Para a aquisição dos direitos creditórios foram emitidas 170 Cédulas de Crédito fracionarias para a SPE Jardim Sakaida e 220 Cédulas de Crédito fracionarias para a SPE Jardim Nova Alvorada que representam 100,00% (cem por cento) dos créditos imobiliários.

b) Composição dos recebíveis

Descrição	31/12/2022
Saldo total da carteira (i)	25.869
(-) Excesso de lastro (ii)	(6.185)
Carteira líquida - CRI (Vide nota 6a)	19.684

Descrição	31/12/2022
Saldo final (i)	25.869
Circulante	5.159
Não circulante	20.710

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

Ano	Valor
2024	4.343
2025	3.534
2026	2.968
2027	2.569
2028	2.169
Até 2035	5.127
Total	20.710

Travessia Securitizadora S.A.

9ª Emissão 1ª Série - Consult

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

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

b) Composição dos recebíveis--Continuação

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

c) Fiança

CONSULT - CONSULTORIA E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, na Rua João Casemiro Leme, nº 46, Jardim Presidente, CEP 13847-021, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.057.085/0001-93, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("Consult");

IVAN GARCIA DE OLIVEIRA, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 5.539.994-0 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 221.005.558-04, casado no regime de comunhão universal de bens com Sonia Ramalho de Oliveira, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 7.379.391 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 154.613.098-52, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Maicurus, nº 47, Cond. Morro Vermelho, CEP 13807-810 ("Ivan Garcia");

IVAN RICARDO DE OLIVEIRA, brasileiro, economista, portador da cédula de identidade RG nº 20.120.963-9 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 158.383.338-20, casado no regime de separação de bens com Patricia Mariana Costa de Oliveira, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 32.865.957 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 221.278.208-00, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, na Rua Inácio Franco Alves, nº 1.082, Núcleo Itália, Casa nº 10, Pq. Cidade Nova, CEP 13845-420 ("Ivan Ricardo");

MARISA APARECIDA SAKAIDA DE AVELLAR, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 13.294.937-4 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 068.498 508-06, casada no regime de comunhão parcial de bens com Benedito Cesar de Avellar, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 6.791.035 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 021.651.078-30, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, na Rua Gonçalo Mansur, nº 106, Res. Dos Jequitibás, CEP 13807-840 ("Marisa");

MARISTELA SAKAIDA, brasileira, administradora de empresas, divorciada, portadora da cédula de identidade RG nº 15.124.942-8 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 068.492.898-10, residente e domiciliada na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Eng. José Francisco B Homem de Mello, nº 805, Ap. 1.303, Fz. S. Quirino, CEP 13091-700 ("Maristela");

Travessia Securitizadora S.A.

9ª Emissão 1ª Série - Consult

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

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

c) Fiança--Continuação

MAURÍCIO HIDEO SAKAIDA, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 15.124.941-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 061.933.358-89, casado no regime de separação de bens com Luiza Machado Sakaida, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 19.625.917-4 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 025.045.048-88, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, na Al. Rio jurua, nº 111, Cond. M. Vermelho, CEP 13807-830 ("Maurício");

MYRTA HELENA SAKAIDA DEL GIUDICE, brasileira, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 15.124.940-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 068.492.928-70, casada no regime de comunhão parcial de bens com José Pascoal Del Giudice, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 18.565.457-5 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 107.914.768-39, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, na Rua Arlindo Cândido Teixeira, nº 374, Parque Guainco, CEP 13844-283 ("Myrta");

JOSÉ HENRIQUE MARTINI, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.868.662 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 822.066.358-87, casado no regime de comunhão parcial de bens com Mirian Mamede Martini, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 6.305.397-4 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 016.712.808-65, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo, na Rua Francisco Franco Filho, nº 50, Loteamento Europa, CEP 13840-204 ("José");

JULIANA CHIARELLI MARTINI, brasileira, divorciada, publicitária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.369.747-8 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 052.065.488-98, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 2206, apto. 131, Consolação, CEP 01415-002 ("Juliana" e, quando em conjunto com José, Myrta, Maurício, Maristela, Marisa, Ângela, Ivan, Ricardo, Ivan Garcia e Consult, os "Fiadores").

d) Cessão fiduciária dos recebíveis

Em conjunto, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Jardim Levatti, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Jardim Nova Alvorada e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Jardim Sakaida.

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve antecipações de pagamento.

e) Regime fiduciário

Foi instaurado o regime fiduciário nos termos dos artigos 9º a 15º da Lei nº 9.514/97.

Travessia Securitizadora S.A.

9ª Emissão 1ª Série - Consult

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

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

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

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve inadimplência, portanto não houve cobrança de direitos creditórios inadimplidos ou quaisquer execuções de garantias.

g) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação de valores pelos devedores da operação ou por gatilhos de amortização estabelecidos no termo de securitização da operação.

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

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.

9ª Emissão 1ª Série - Consult

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

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

i) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado

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).

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
Início da operação	21 de setembro de 2022
Valor global da série	19.676
Quantidade de CRI	19.676
Quantidade unitário	1.000
Prazo de amortização	4.129 dias corridos a contar da Data de Emissão
Juros remuneratórios	IPCA + 11.06% a.a.
Atualização monetária	Mensal, de acordo com variação positiva do IPCA
Data de vencimento	10 de janeiro de 2034

Travessia Securitizadora S.A.

9ª Emissão 1ª Série - Consult

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

6. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

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

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

Descrição	31/12/2022
Saldo Anterior	-
4ª Emissão de certificados – 1ª série	19.676
(Amortização) emissão – 1ª série	(687)
Juros emissão – 1ª série	695
Total (Vide nota 5b)	19.684
Circulante	4.100
Não Circulante	15.584

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

Ano	Valor
2024	3.314
2025	2.681
2026	2.244
2027	1.952
2028	1.655
Até 2034	3.738
Total	15.584

7. Outras obrigações

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo com outras obrigações é composto pelo fundo de despesas a receber no valor de R\$ 667, cessão a pagar no valor de R\$ 1.067 e outras obrigações no valor de R\$ 535, totalizando R\$ 935.

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 21/09/2022 a 31/12/2022
Receitas financeiras	
Receita de juros s/carteira de crédito	1.231
Total das receitas financeiras	1.231
Despesas financeiras	
Despesa de Juros s/emissões certificados	(695)
Atualização Monetária s/Cessão a Pagar	(536)
Total das despesas financeiras	(1.231)

9. Relação com auditores

A Empresa de auditoria independente por nos contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o exercício social, além da auditoria externa.

Travessia Securitizadora S.A.

9ª Emissão 1ª Série - Consult

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 21 de setembro de 2022 (início da operação) a 31 de dezembro de 2022

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

10. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.